

**COUR D'APPEL**

CANADA  
 PROVINCE DE QUÉBEC  
 GREFFE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-026783-175, 500-09-026933-176  
 (700-17-013535-165, 700-17-013536-163)

---

**PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE**


---

DATE : Le 11 mai 2018

CORAM : LES HONORABLES YVES-MARIE MORISSETTE, J.C.A.  
 MARIE ST-PIERRE, J.C.A.  
 PATRICK HEALY, J.C.A.

N° : 500-09-026783-175 (700-17-013536-163)	
APPELANTE	AVOCATE
<b>MARIETTE MORIN GONTHIER</b>	Me MARIE-ÉLAINE GUILBAULT <i>(Lamarre Linteau &amp; Montcalm)</i>
INTIMÉE	AVOCATS
<b>CHANA BERNSTEIN</b>	Me LYNE GUILBAULT Me SIMON GRANT <i>(Gilbert Séguin Guilbault)</i>

N° : 500-09-026933-176 (700-17-013535-165)	
APPELANTE	AVOCATE
<b>MARIETTE MORIN GONTHIER</b>	Me MARIE-ÉLAINE GUILBAULT <i>(Lamarre Linteau &amp; Montcalm)</i>

INTIMÉE	AVOCATS
<b>CHANA BERNSTEIN</b>	Me LYNE GUILBAULT Me SIMON GRANT ( <i>Gilbert Séguin Guilbault</i> )

500-09-026783-175

En appel d'un jugement rendu le 13 avril 2017 par l'honorable Louis J. Gouin de la Cour supérieure, district de Terrebonne.

500-09-026933-176

En appel d'un jugement rendu le 22 juin 2017 par l'honorable Micheline Perrault de la Cour supérieure, district de Terrebonne.

NATURE DE L'APPEL : 500-09-026783-175  
**Irrecevabilité.**

500-09-026933-176  
**Jugement rendu en cours d'instance - Amendement de la procédure introductive d'instance - Nouveau Code de procédure civile.**

Greffier d'audience : David Champigny

Salle : Pierre-Basile-Mignault

---

AUDITION

---

11 h 20 Début de l'audience.

Argumentation de Me Marie-Élaine Guilbault.

11 h 21 Échanges entre la Cour et Me Marie-Élaine Guilbault.

11 h 35 Suspension de l'audience.

11 h 40 Reprise de l'audience.

**PAR LA COUR** : Arrêt – voir page 3.

Fin de l'audience.

---

(s) David Champigny

Greffier d'audience

**PAR LA COUR**

---

**ARRÊT**

---

[1] Mariette Morin Gonthier (« Mme Gonthier ») appelle de deux jugements rendus par la Cour supérieure, district de Terrebonne :

- Un jugement rendu le 13 avril 2017 par le juge Louis J. Gouin (« le juge Gouin »), au dossier 700-17-013536-163, qui rejette le recours qu'elle a exercé contre Chana Bernstein (« Mme Bernstein ») afin d'obtenir la radiation de la servitude de passage dont cette dernière est titulaire en raison d'un non-usage pendant une période de 10 ans pour cause de défaut d'intérêt juridique suffisant;
- Un jugement rendu le 22 juin 2017 par la juge Micheline Perrault (« la juge Perrault »), au dossier 700-17-013535-165, qui refuse la permission d'amender la procédure introductive d'instance pour en radier, de son paragraphe 46, les mots suivants « et, le cas échéant, au Lac des Sables par le lot 5 580 253 (ancien lot 17-2), et ce, ».

[2] Il y a lieu de rejeter ces deux appels, avec frais de justice.

[3] Voici pourquoi.

**Le contexte**

[4] Mme Gonthier est propriétaire du lot 5 580 264 au cadastre du Québec avec bâtisse portant le numéro 175 chemin A, à Sainte-Agathe-des-Monts.

[5] À ce titre, elle bénéficie d'une servitude de passage et d'un droit de superficie sur le lot 5 580 253. Mme Gonthier détient également un bail d'un lot de grève et en eau profonde faisant partie du lit du lac des Sables, sur ce même lot, signé avec le gouvernement du Québec à titre de bailleur, lequel contient notamment la clause que voici :

**8.- DOMMAGES ET SERVITUDES**

Le locataire est responsable de tous les dommages que pourraient causer ses ouvrages. Rien dans les droits accordés par le présent bail ne porte atteinte aux servitudes ou autres droits similaires dont peuvent bénéficier des tiers sur le terrain loué de même que sur le terrain riverain.

[6] Mme Bernstein est propriétaire des lots 5 580 308, 5 582 251 et 5 582 250 qui sont adjacents au lot dont Mme Gonthier est propriétaire. À ce titre, tout comme Mme Gonthier, elle bénéficie d'une servitude de passage sur le lot 5 580 253 pour se rendre au Lac des Sables, de même que d'une servitude de passage sur la rue Doherty située sur le lot 5 582 072.

[7] En mai 2016, Mme Gonthier met en demeure Mme Bernstein de consentir à l'extinction des servitudes de passage dont elle bénéficie en qualité de propriétaire des lots 5 580 308, 5 582 251 et 5 582 250 alléguant que celles-ci sont éteintes pour cause de non-usage pendant dix ans.

[8] Le 2 septembre 2016, faute d'avoir reçu le consentement souhaité et réclamé, Mme Gonthier entreprend deux demandes introductives d'instance dirigées notamment contre Mme Bernstein, mais aussi contre d'autres propriétaires de lots détenteurs de semblables servitudes.

### **Les dossiers et les jugements**

#### ***Le dossier 700-17-013536-163 et le jugement Gouin***

[9] Dans le premier dossier, celui portant le numéro 700-17-013536-163 et qui donne lieu au jugement rendu par le juge Gouin dont appel, Mme Gonthier demande la radiation de diverses servitudes de passage sur le lot 5 580 253, notamment de celle détenue par Mme Bernstein alors que celle-ci ne l'aurait pas été exercée depuis plus de 10 ans.

[10] Mme Bernstein a présenté une demande en irrecevabilité du recours exercé contre elle, aux termes de l'article 168 (3) C.p.c. pour cause d'absence d'intérêt juridique requis.

[11] Le juge Gouin a accueilli cette demande en irrecevabilité, s'exprimant notamment de la façon suivante :

Pour cet exercice, le Tribunal doit considérer les faits allégués comme étant avérés, ce qui l'amène à faire les constats suivants :

1. La Demanderesse n'est pas propriétaire du Lot (Pièce P-6)
2. Le droit de passage sur le Lot et le droit de superficie s'y rattachant, dont bénéficie la Demanderesse, ne sont pas exclusifs (Pièces P-4 et P-5)
3. La Défenderesse Bernstein bénéficie aussi d'un droit de passage non-exclusif sur le Lot (Pièce P-8)
4. La Demanderesse n'est nullement empêchée par la Défenderesse Bernstein d'exercer ses droits de passage et de superficie sur le Lot, à preuve, la Demanderesse demande l'annulation de la servitude de passage dont bénéficie la Défenderesse Bernstein sur le Lot au motif de non-usage par cette dernière depuis 10 ans.

Ainsi, le Tribunal doit répondre à la seule question suivante : la Demanderesse, à titre de bénéficiaire de droits de passage et de superficie non-exclusifs sur le Lot, a-t-elle l'intérêt juridique requis pour demander l'annulation de la servitude de passage de la Défenderesse Bernstein sur le Lot, au motif de non-usage depuis 10 ans?

Après avoir entendu les représentations des procureurs de la Défenderesse Bernstein et de la Demanderesse, et avoir considéré la jurisprudence et la doctrine soumises de part et d'autre, le Tribunal est d'avis que ces droits non-exclusifs dont bénéficie la Demanderesse ne lui octroient pas l'intérêt juridique requis pour demander l'annulation de la servitude de passage de la Défenderesse Bernstein au motif de non-usage depuis 10 ans, et ce, sans même qu'il soit nécessaire, à ce stade-ci, de considérer si effectivement il y a non-usage de la part de la Défenderesse Bernstein de sa servitude de passage.

L'angle d'analyse du Tribunal serait différent si la Demanderesse était propriétaire du Lot. Dans l'état actuel du dossier, la Demanderesse ne pourrait que demander et exiger que l'exercice de ses droits de passage et superficie sur le Lot ne soit pas usurpé par la Défenderesse Bernstein, ce qui n'est pas le cas, loin de là.

### ***Le dossier 700-17-013535-165 et le jugement Perrault***

[12] Dans le second dossier, celui portant le numéro 700-17-013535-165 et qui donne lieu au jugement de la juge Perrault dont appel, Mme Gonthier cherche à se faire déclarer propriétaire du lot 5 582 072 (aussi connu sous le nom « chemin Doherty »), alléguant l'avoir acquis par prescription à la suite d'une possession paisible, continue, publique et non équivoque de plus de 10 ans, alors que Mme Bernstein n'aurait pas utilisé sa servitude de passage sur le chemin Doherty pendant tout ce temps.

[13] Au soutien de sa position voulant que Mme Bernstein n'ait pas fait usage de sa servitude sur le chemin Doherty depuis plus de 10 ans, Mme Gonthier a notamment rédigé l'allégation suivante, recherchant par la suite une permission d'amender ladite allégation afin d'en retirer les mots soulignés, soit un amendement contesté puisque comportant, selon l'avocat de Mme Bernstein, un aveu :

46. Les actes de vente respectifs des défenderesses Softech inc. et Bernstein contiennent une autre servitude de passage pour communiquer au chemin A par la rue Victoria, une rue municipalisée que les défenderesses utilisent et ont toujours utilisé pour se rendre au chemin A et, le cas échéant, au Lac des Sables par le lot 5 580 253 (ancien lot 17-2), et ce, en lieu et place de la rue Doherty, tel qu'il appert de la pièce P-29 et de la copie de l'acte de servitude numéro 548 884, pièce P-30 ;<sup>1</sup>

[Soulignements ajoutés]

[14] La juge Perreault a refusé à Mme Gonthier la permission d'amender recherchée retenant effectivement que le contenu du paragraphe 46 de la procédure constituait un aveu judiciaire portant sur l'utilisation de la servitude de passage visée dans le dossier 700-17-013536-163 (l'autre dossier).

<sup>1</sup> Demande introductive d'instance modifiée, E.A., vol. 1, p. 99.

## L'analyse

### **L'appel du jugement Guoin**

[15] Les extraits pertinents de l'article 168 C.p.c. relatifs au jugement Guoin sont ainsi rédigés :

168. Une partie peut opposer l'irrecevabilité de la demande ou de la défense et conclure à son rejet dans l'une ou l'autre des circonstances suivantes:

(...)

3° l'une ou l'autre des parties n'a manifestement pas d'intérêt.

(...)

La partie contre laquelle le moyen est soulevé peut obtenir qu'un délai lui soit accordé pour corriger la situation mais si, à l'expiration de ce délai, la correction n'a pas été apportée, la demande ou la défense est rejetée.

(...)

168. A party may ask that an application or a defence be dismissed if

(...)

(3) one of the parties clearly has no interest.

(...)

The party against which the exception is raised may be allowed a period of time to correct the situation but if, on the expiry of that period, the correction has not been made, the application or defence is dismissed.

(...)

[16] L'intérêt visé par l'article 168 al. 3 C.p.c. est celui que requiert le premier alinéa de l'article 85 C.p.c.<sup>2</sup>, ainsi rédigé :

**85.** La personne qui forme une demande en justice doit y avoir un intérêt suffisant.

**85.** To bring a judicial application, a person must have a sufficient interest.

[17] Dans *Précis de procédure civile du Québec*, les auteurs Ferland et Emery décrivent les caractéristiques que doit présenter l'intérêt suffisant de la partie qui entreprend un litige de droit privé contre une autre partie, comme c'est le cas en l'espèce, de la façon suivante :

1-867 – La personne qui forme une demande en justice doit y avoir un intérêt suffisant (art. 85, al. 1). Cette règle est d'ordre public et même d'ordre public de direction.

<sup>2</sup> *Société d'habitation du Québec c. Leduc*, 2008 QCCA 2065, par. 14-15.

[...]

### **Notion d'« intérêt suffisant » en droit privé**

1-870 – La Cour d'appel a déjà reconnu l'importance de cet intérêt suffisant en droit privé et l'a défini dans les termes suivants :

L'intérêt suffisant est un élément essentiel à la formation de la demande en justice que le Tribunal peut soulever proprio motu. L'article 462 C.P., qui le prévoit, se lit comme suit :

Aucune demande ne peut être rejetée par le seul motif qu'elle ne vise à obtenir qu'un jugement déclaratoire ; mais si le tribunal est d'avis que l'intérêt du demandeur est insuffisant, ou que son jugement ne mettrait pas fin à l'incertitude ou à la controverse qui a donné lieu à la demande, il peut refuser de prononcer.

**Le Code de procédure civile ne définit pas la notion d'intérêt suffisant; il s'agit là d'une question de droit substantif qui n'appartient pas à la procédure. À moins d'une disposition législative d'exception, en droit privé c'est aux dispositions du droit civil, telles qu'interprétées par les arrêts de nos Tribunaux faisant jurisprudence, qu'il faut s'en rapporter.**

Le recours des appelants a pour fondement un quasi-délit, et le délit ou quasi-délit n'est générateur de droits que pour celui qui en est victime, et que dans la mesure du préjudice subi. Il donne lieu à l'action en réclamation de dommages-intérêts, soit en réparation du préjudice subi, dont le préjudice moral. Il donne aussi lieu, toujours en faveur de la victime, au recours en injonction pour faire cesser l'acte dommageable et empêcher l'aggravation du préjudice. C'est de ce dernier recours dont il s'agit en l'espèce.

L'intérêt, c'est l'avantage que retirera la partie demanderesse du recours qu'elle exerce, le supposant fondé.

[...]

### **Caractéristiques de l'« intérêt suffisant » : juridique, direct et personnel, né et actuel**

1-874 – L'intérêt suffisant du demandeur doit être un intérêt juridique, direct et personnel, né et actuel.

#### **L'intérêt juridique**

1-875 – L'intérêt juridique du demandeur doit reposer sur un fondement juridique, un droit d'agir en justice en vue d'obtenir les conclusions recherchées dans la demande.

Un simple intérêt économique n'est pas considéré comme un intérêt suffisant.



### **L'intérêt direct et personnel**

1-876 – L'intérêt direct et personnel d'un demandeur lui est conféré par un droit distinct, qui lui est propre, personnel, en ce que le demandeur plaide pour lui-même, et non pas pour la société ou pour une collectivité, dans une poursuite individuelle. Ainsi, une personne non partie à un contrat n'a pas l'intérêt suffisant pour rechercher la nullité relative de ce contrat. [...]

### **Règle : « nul ne peut plaider au nom d'autrui » et exceptions**

1-879 – L'exigence jurisprudentielle d'un intérêt direct et personnel pour agir en justice est liée à la règle que « nul ne peut plaider sous le nom d'autrui, hormis l'État par des représentants autorisés ». [...]

### **Intérêt né et actuel**

1-887 – Si l'intérêt du demandeur doit être juridique, direct et personnel, pour être suffisant, il doit aussi être né et actuel, c'est-à-dire qu'il doit référer à un droit déjà méconnu, dénié ou menacé, et non à une situation éventuelle hypothétique ou à une menace purement hypothétique d'un droit.

### **Conclusion**

1-888 – En résumé, l'intérêt du demandeur, pour être suffisant, doit être juridique, direct et personnel, né et actuel, à défaut de quoi la demande pourra être rejetée sur présentation d'un moyen d'irrecevabilité (art. 168, al. 1, par. 3o), si le demandeur n'a manifestement pas d'intérêt, ou par un jugement final, si la preuve produite lors de l'instruction permet de découvrir ce défaut d'intérêt.<sup>3</sup>

[Caractère gras dans l'original]

[18] Prenant en compte ces caractéristiques, le juge Gouin n'a pas commis d'erreur révisable en déclarant que Mme Gonthier n'avait pas l'intérêt juridique suffisant pour réclamer de la Cour supérieure la radiation de la servitude de passage détenue par Mme Bernstein sur le lot 5 580 253 pour cause de non-usage pendant 10 ans.

[19] Puisque Mme Gonthier n'est pas la propriétaire du lot 5 580 253 et qu'elle ne demande pas, dans le dossier dont le juge Gouin est saisi, d'être déclarée propriétaire de ce lot, elle ne peut justifier d'un intérêt juridique fondé sur l'article 1177 C.c.Q. (lequel définit la servitude). Mme Gonthier ne soutenait pas, d'ailleurs, rechercher la radiation en cette qualité.

[20] Dans l'hypothèse contraire, si Mme Gonthier avait soutenu détenir un intérêt pour cause de prescription acquisitive du lot 5 580 253 en alléguant une possession paisible, continue, publique et non équivoque de plus de 10 ans, il n'aurait pas été évident de

<sup>3</sup> Ferland, Denis et Emery, Benoît, *Précis de procédure civile du Québec*, 5<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2015, 2 volumes, volume 1, aux pages 369 et s.

toute manière qu'un tel intérêt puisse être qualifié de « né et actuel », d'autant qu'à première vue des titres de détenteur d'une servitude réelle et de locataire paraissent incompatibles avec les notions de prescription acquisitive.

[21] En l'espèce, les fondements d'intérêt allégués par Mme Gonthier à sa demande introductive d'instance étaient les suivants : (1) un droit de propriété sur le lot 5 580 264, lequel bénéficie d'une servitude réelle sur le lot 5 580 253, tout comme les lots dont Mme Bernstein est propriétaire et (2) un bail signé avec le gouvernement du Québec.

[22] La servitude réelle alléguée ne peut conférer d'intérêt juridique requis, alors que les procédures de Mme Gonthier ne comportent aucune allégation voulant que Mme Bernstein porte atteinte de quelque manière à l'exercice de ladite servitude. D'ailleurs, puisque Mme Gonthier allègue que Mme Bernstein n'aurait pas utilisé ladite servitude depuis dix (10) ans, elle ne peut certainement pas prétendre que ses droits ont été entravés par cette dernière.

[23] Quant au bail, et comme on l'a vu de l'extrait reproduit au paragraphe [5] du présent arrêt, ce titre et la qualité de locataire qui en découle ne saurait conférer à Mme Gonthier un intérêt qui lui permette d'entreprendre des procédures de radiation de servitude à l'encontre de tout autre détenteur de servitude réelle grevant le lot concerné.

[24] Force est donc de conclure que c'est à bon droit que le juge Gouin a rejeté la demande introductive d'instance de Mme Gonthier, entreprise contre Mme Bernstein, afin d'obtenir la radiation de la servitude réelle grevant le lot 5 580 253 en faveur des lots 5 580 308, 5 582 251 et 5 582 250.

### ***L'appel du jugement Perrault***

[25] Puisque nous rejetons l'appel interjeté à l'encontre du jugement Gouin, l'appel du jugement Perrault devient théorique.

[26] Rappelons que Mme Bernstein s'est opposée à l'amendement recherché par Mme Gonthier dans le dossier 700-17-013535-165, au motif que le paragraphe 46 de la demande introductive d'instance dans ce dossier comporterait un aveu de Mme Gonthier voulant que Mme Bernstein ait utilisé la servitude de passage dont bénéficient ses lots sur le lot 5 580 253 au fil des ans, soit une déclaration de Mme Gonthier contraire à ses intérêts eu égard à sa demande dans le dossier 700-17-013536-163 de radier cette servitude réelle pour cause de non-usage pendant 10 ans.

[27] Dans ce contexte, rien ne sert d'épiloguer au sujet du jugement rendu par la juge Perrault. Il suffit de :

- préciser que la question de la qualification adéquate de l'aveu se posait (aveu judiciaire ou extrajudiciaire?), alors qu'il est reconnu que l'aveu contenu dans des procédures d'un dossier judiciaire distinct de celui dans lequel il est soulevé constitue un aveu extrajudiciaire dont la valeur probante relève de l'appréciation

du tribunal (art. 2852 C.c.Q.)<sup>4</sup> et non d'un aveu judiciaire (art. 2851 C.c.Q.). Cela dit, la réunion subséquente des dossiers pouvait-elle transformer un aveu extrajudiciaire en aveu judiciaire? Voilà des questions et des interrogations ni soulevées ou envisagées lors du débat devant la juge Perrault ni discutées dans le jugement qu'elle a rendu; et,

- rappeler l'effet limité d'un jugement rendu en cours d'instance en matière de permission d'amender une procédure – soit, en l'espèce, que l'allégation 46 demeure dans la procédure introductive d'instance telle qu'elle sera soumise au juge qui entendra l'affaire au fond, le cas échéant, sans plus.

**POUR CES MOTIFS, LA COUR :**

[28] **REJETTE** les appels, avec frais de justice dans chaque cas.

---

YVES-MARIE MORISSETTE, J.C.A.

---

MARIE ST-PIERRE, J.C.A.

---

PATRICK HEALY, J.C.A.

---

<sup>4</sup> Jean-Claude Royer et Catherine Piché, *La preuve civile*, 5e éd., Montréal, Yvon Blais, 2016, p. 847; Joséane Chrétien, « Aveu », dans *JurisClasseur Québec*, coll. « Droit civil », vol. « Preuve et prescription », fasc. 8, Montréal, Lexis Nexis, 2017, par. 27 ; *Brossard c. 2868768 Canada inc.*, 2016 QCCS 3699, par. 29.