

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

N° : 700-17-012017-157

DATE : Le 27 août 2024

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE SERGE GAUDET, j.c.s.

ANDRÉ TEASDALE

et

GROUPE AÉRO MAG 2000 INC.

et

ANDRÉ SICOTTE TEASDALE

et

CLAIRE SICOTTE

et

CONNOR O'BRIEN

et

DENIS GERVAIS

et

SOPHIE SICOTTE TEASDALE

et

LES INVESTISSEMENTS BURCASS (CANADA) LTÉE

et

GUY DÉOM

et

FIDUCIE TEASDALE 2017 INC.

et

MIKAELA O'BRIEN

Demandeurs

c.

BERNARD LORANGER

et

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE LES ASSOCIÉS DU MONT-ROYAL

et

STEPHEN BRONFMAN

et

(...)

et

PIERRE POMERLEAU

et

9116-2099 QUÉBEC INC.

et

DANIEL LABRECQUE et LISE LABERGE

et

ALAN P. ROSSY

et

INVESTISSEMENTS COPLEY INC.

et

SUCCESSION EILEN ALICE MARSHALL

et

HUGH SCOTT et PAULE OUIMET

et

EVA KUCHAR

et

NICOLE VIAU

et

WENDA GIBSON

et

2426-7296 QUÉBEC INC.

et

CENTRE MÉDICAL MÉTRO ST-MICHEL INC.

et

SUSAN SPROULE

et

JOHN KENRICK SPROULE

et

JEFFREY HOWARD

et

ROMI SWIDLER HOWARD

et

JUNE PATRICIA LAING

et

MUNICIPALITÉ DE LAC-TREMBLANT-NORD

et

VILLE DE MONT-TREMBLANT

et

MRC DES LAURENTIDES

Défendeurs

et

LE PROCUREUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC

Mis en cause

JUGEMENT
(enclave)

Introduction

[1] L'article 997 du *Code civil du Québec* se lit ainsi :

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

Il paie alors une indemnité proportionnelle au préjudice qu'il peut causer¹.

[2] C'est l'interprétation et l'application de cette disposition qui sont au cœur du présent litige.

¹ La version anglaise est la suivante : « *The owner of a land enclosed by that of others in such a way that there is no access or only an inadequate, difficult or impassable access to it from the public road may, if all his neighbours refuse to grant him a servitude or another mode of access, require one of them to provide him with the necessary right of way to use and exploit his land. Where an owner claims his right under this article, he pays an indemnity proportionate to any injury he might cause.* »

[3] Les demandeurs sont propriétaires d'immeubles qui sont situés sur la rive nord-est du Lac Tremblant (« le Lac »), dans la Municipalité de Lac-Tremblant-Nord (« MLTN »). Ils sont d'avis que leurs propriétés, qui ne sont accessibles que par le Lac, sont enclavées au sens de l'article 997 C.c.Q. Ils invoquent que cet accès est souvent difficile, voire hasardeux, tant en été qu'en hiver, et parfois carrément impraticable lors des périodes de gel et de dégel et qu'ils ne peuvent donc pas utiliser leurs résidences ou terrains à leur plein potentiel ni de manière sécuritaire. Ils réclament donc des défendeurs un droit de passage qui leur permettrait d'accéder à leurs immeubles par voie terrestre, et ce, depuis l'extrémité nord du Chemin Desmarais, une rue publique se trouvant dans la municipalité voisine de Ville Mont-Tremblant (« VMT »), laquelle se trouve immédiatement au sud de la MLTN².

[4] La Pièce P-53A, jointe au présent jugement comme Annexe 1, décrit le droit de passage réclamé par les demandeurs. Celui-ci est constitué de deux parties distinctes, un chemin existant et un chemin à construire :

— tout d'abord, à partir du Chemin Desmarais, ce droit de passage emprunterait sur environ 1,3 km un chemin privé existant et qui dessert depuis plusieurs années une dizaine de résidences riveraines du Lac se trouvant dans le territoire de VMT; ce chemin existant est lui-même divisé en deux portions : 1) le « Chemin des Cascades » qui débute au Chemin Desmarais et se rend jusqu'à un pont de bois traversant un ruisseau³ et 2) le « Chemin Labrecque »⁴ qui commence de l'autre côté de ce pont et qui se termine à la limite sud du terrain du défendeur Alan P. Rossy⁵;

— ensuite, il y aurait construction d'un nouveau chemin d'une longueur d'environ 3,5 km qui traverserait d'abord le terrain du défendeur Rossy⁶ – ce dernier terrain étant sur le territoire de VMT –, puis 26 terrains se trouvant dans la MLTN, et ce, jusqu'au lot (no. 36) du demandeur Guy Déom⁷.

² Le Lac Tremblant se situe, dans sa partie nord, sur le territoire de la MLTN, tandis que sa partie sud se trouve sur celui de VMT.

³ Ce pont se trouve sur le lot identifié comme le lot no. 5 de la Pièce P-53A. Tous les lots se trouvant le long du droit de passage réclamé sont identifiés aux présents motifs par le numéro se trouvant à cette Pièce P-53A.

⁴ Ces appellations « Chemin des Cascades » et « Chemin Labrecque » n'ont rien d'officiel, mais elles ont été utilisées avec une certaine constance par les témoins, et elles permettent d'identifier les deux portions du chemin privé existant dont les caractéristiques ne sont pas les mêmes. En effet, le Chemin des Cascades forme un large arc de cercle, alors que le Chemin Labrecque est plutôt droit et le premier est plus étroit que le second.

⁵ Soit le lot no. 10.

⁶ *Idem*.

⁷ Pièce P-53A.

[5] Les défendeurs qui contestent le droit de passage réclamé se trouvent donc dans deux catégories distinctes (bien qu'ils soient représentés par le même cabinet d'avocats et qu'ils présentent essentiellement les mêmes arguments). Il y a d'abord les défendeurs dont les immeubles (par l'entremise de nombreuses servitudes) sont desservis par le chemin privé de 1,3 km et qui refusent que ce chemin soit emprunté par d'autres personnes, ce qui, selon eux, nuirait à la tranquillité des lieux et poserait des enjeux au niveau de la sécurité, vu l'étroitesse de certaines de ses portions. Il y a ensuite ceux qui refusent que leurs immeubles soient traversés par le chemin de 3,5 km devant être construit. Ces derniers estiment que sa construction nuirait au caractère unique des lieux et ne serait pas compatible avec leur destination de villégiature. Ils se satisfont donc d'un accès par le Lac et sont d'avis que les demandeurs devraient également s'en satisfaire, car les lots qu'ils ont achetés ou autrement acquis n'ont toujours été accessibles que de cette manière⁸.

[6] Afin de bien comprendre les enjeux du présent dossier, il faut préciser qu'en ce qui concerne les 27 lots qui seraient traversés par le chemin devant être construit, il y a en fait trois catégories de propriétaires. Il y a tout d'abord les 11 demandeurs qui sont propriétaires ou copropriétaires de 12 de ces lots, et qui sont évidemment en faveur de la construction du chemin. Il y a ensuite 7 défendeurs qui sont propriétaires ou copropriétaires de 6 terrains et qui s'opposent à la mise en place du chemin à construire. Enfin, il y a 7 propriétaires ou co-propriétaires de 8 terrains qui, bien que « défendeurs » d'un point de vue technique, car leurs terrains seraient affectés par le chemin à construire, sont cependant « neutres » par rapport à la question en litige : ceux-ci ne réclament pas de droit de passage, mais ne s'opposent pas non plus à ce qu'il soit aménagé⁹.

[7] Je précise que, sur les 3,5 km du chemin devant être construit, il y a environ 1,8 km qui se situeraient sur les terrains des demandeurs¹⁰, 0,8 km se trouvant sur les

⁸ Je précise que le défendeur Rossy se trouve dans les deux catégories de défendeurs car le chemin existant s'arrête à la limite sud de son terrain. Son fonds (entièrement situé à VMT), est donc desservi par le chemin existant, mais il serait cependant traversé par le chemin devant être construit (voir la Pièce P-53A, lot no. 10), ce à quoi s'oppose M. Rossy.

⁹ Cf. l'annexe A. Les défendeurs « neutres » sont Succession Eileen Alice Marshall (lot no. 12); Nicole Viau (lot no. 21); Wenda Gibson et 2426-7296 Québec inc. (lots no. 25 et 26); Centre médical Métro St-Michel inc. (lot no. 27); John Kenrick Sproule (lot no. 32) et June Patricia Laing (lots no. 34 et 35).

¹⁰ Pièce P-53A. En fait, puisque le lot 19 (dont les propriétaires étaient auparavant « neutres ») a été récemment acquis par deux des demandeurs (Mikaela O'Brien et André Sicotte-Teasdale), ces longueurs devraient être légèrement modifiées, mais cela n'a pas d'impact sur les présents motifs et les données indiquées à la Pièce P-53A seront ici utilisées.

terrains des défendeurs « neutres » et 0,9 km qui traverserait les terrains des défendeurs qui s'opposent à la construction du chemin¹¹.

[8] Il importe de souligner que l'assiette du droit de passage relativement au chemin à construire n'est pas contestée par les défendeurs. Autrement dit, ceux-ci ne contestent pas que, advenant qu'il y ait enclave, le passage réclamé par les demandeurs soit le plus approprié compte tenu de la configuration des lieux¹², mais ils contestent vigoureusement que les immeubles des demandeurs soient considérés comme étant enclavés.

[9] Je souligne également que les demandeurs et les défendeurs riverains¹³ ont choisi de ne pas présenter de preuve sur la question de l'indemnité devant être versée au terme du second alinéa de l'article 997 C.c.Q., jugeant qu'il était préférable que la question de l'enclave soit d'abord tranchée par la Cour. Il y a donc eu (par la force des choses) une scission de l'instance qui n'a pas été formellement ordonnée par la Cour, mais qui a fait l'objet d'une entente entre les parties et qui a été acceptée par le soussigné, car elle a permis d'alléger une audition déjà lourde et complexe. La question de l'indemnité devant être versée au terme du second alinéa de l'article 997 C.c.Q. fera donc, au besoin, l'objet d'une seconde étape.

[10] En plus d'exiger l'octroi du droit de passage ci-dessus décrit, les demandeurs désirent également que la Cour déclare inapplicables ou inopposables à leur égard certaines dispositions réglementaires de la MLTN, de VMT et de la MRC des Laurentides qui sont relatives à la construction ou l'aménagement de rues ou de chemins, dispositions qui, selon les demandeurs, sont susceptibles d'empêcher le désenclavement de leurs fonds et d'ainsi contrecarrer le droit qu'ils prétendent détenir au terme du Code civil.

[11] Les municipalités concernées, de même que la MRC des Laurentides, sont donc également défenderesses. Bien qu'elles ne prennent pas position sur la question de l'enclave (qui ne les concerne pas en tant que telle), celles-ci, à l'instar des autres défendeurs, contestent les conclusions des demandeurs visant à écarter l'application des dispositions réglementaires en cause, insistant au contraire sur le respect de l'ensemble

¹¹ Dans les présents motifs, pour alléger le texte et sauf indication contraire, j'utiliserai l'expression « les défendeurs » pour référer aux défendeurs qui s'opposent au droit de passage réclamé, en excluant donc les « défendeurs neutres », c'est-à-dire ceux qui ne prennent pas part au litige en tant que tel.

¹² Cf. Art. 998 C.c.Q. Sous réserve d'une demande de modification du tracé de la part de la défenderesse Eva Kuchar. Nous y reviendrons.

¹³ C'est-à-dire ceux qui s'opposent à la déclaration d'enclave (lesquels sont tous représentés par le cabinet Davies Ward Phillips & Vineberg), par opposition aux municipalités et à la MRC des Laurentides qui ne s'opposent qu'aux déclarations d'inapplicabilité ou d'inopposabilité de certaines normes réglementaires advenant que le droit de passage soit accordé.

des normes municipales ou supramunicipales applicables sur leur territoire en matière de construction de rues ou de chemins.

[12] Il y a donc deux questions à trancher.

[13] Tout d'abord, il s'agit de voir si les demandeurs ont raison de dire que leurs lots sont enclavés au sens de l'article 997 C.c.Q. Advenant que la réponse à cette première question soit positive, il faudra ensuite examiner la question du caractère applicable ou non des dispositions réglementaires municipales ou supramunicipales en cause.

[14] Toutefois, avant de se pencher sur ces questions, il est utile de faire état du cheminement procédural – fort particulier – de la présente affaire, celui-ci étant important pour la compréhension du contexte général du litige.

I. Cheminement procédural du litige

A. La première demande en justice (2000-2014)

[15] Les demandeurs¹⁴ déposent une première demande en justice afin de revendiquer un droit de passage en novembre 2000, il y a donc presque 24 ans.

[16] À cette époque, ils désirent obtenir un droit de passage d'environ 4 km qui aurait traversé une trentaine de lots (incluant certains des leurs) et dont certaines portions se seraient trouvées sur le territoire du Parc national du Mont-Tremblant situé à proximité¹⁵. La MLTN s'oppose alors au tracé proposé par les demandeurs, estimant que celui-ci ne respecte pas la réglementation municipale en vigueur (s'approchant parfois à moins de 244 m de la rive du Lac)¹⁶ et le Procureur Général du Québec s'y attaque aussi, au motif que, selon les lois applicables, le chemin envisagé pour un éventuel désenclavement ne peut pas emprunter le territoire du Parc.

[17] Le procès a lieu en avril 2007 devant le juge Pierre Journet et ce dernier rend son jugement le 30 mai suivant¹⁷.

[18] Le juge Journet décide que, même si les lots des demandeurs ont accès à une voie publique (puisque le Lac Tremblant est navigable), cette issue est « *insuffisante*,

¹⁴ Avec le passage du temps, je précise que l'identité de certains demandeurs a pu varier.

¹⁵ La plupart des lots qui nous intéressent ici sont bornés au sud-ouest par le Lac Tremblant et au nord-est par le Parc national du Mont-Tremblant.

¹⁶ Une règle municipale de la MTLN, entrée en vigueur en 1995, interdit l'aménagement de rues à moins de 244 m de la rive d'un lac. Nous y reviendrons.

¹⁷ *Déom c. Loranger*, 2007 QCCS 2639.

difficile ou impraticable » puisqu'il s'agit d'un « *plan d'eau qui développe des vagues et des vents souvent importants* » et que, de plus, « *la traversée à certains moments de l'année [c.-à-d. en période de gel ou à dégel, soit au début et à la fin de l'hiver] est périlleuse, sinon impossible.* » Se disant d'avis que de nos jours le fait de pouvoir accéder à sa résidence au moyen d'un véhicule automobile n'est pas une simple commodité, mais bien une nécessité, et se fondant à cet égard sur la décision de la Cour d'appel dans *Whitworth c. Martin*¹⁸, le juge Journet estime que les lots des demandeurs sont enclavés au sens de l'article 997 C.c.Q.¹⁹.

[19] Dans le même jugement, le juge Journet décide de scinder l'instance pour la détermination définitive du tracé du droit de passage et de l'indemnité due à chacune des personnes affectées. Il faut savoir que, dans le cadre du procès, un expert du ministère des Transports du Québec (M. Labelle) avait suggéré un passage qui évitait le Parc et qui traversait plutôt les lots riverains. Or, l'expert des demandeurs (M. Poulin), interrogé à ce sujet à l'audience, avait indiqué que le tracé proposé par M. Labelle était en fait plus approprié que celui qui était proposé par les demandeurs, compte tenu de la configuration des lieux. Estimant que cela équivalait à un aveu, le juge Journet a alors jugé qu'il fallait donc préférer ce tracé et a décidé de scinder l'instance afin de procéder à la mise en cause des propriétaires des lots visés par ce nouveau tracé qui n'étaient pas parties au dossier jusque-là²⁰.

[20] Ainsi, un jugement définitif est rendu quant à l'existence d'une situation d'enclave, mais les questions du tracé définitif du droit de passage, du montant de l'indemnité et du caractère applicable ou non de certaines dispositions de la réglementation municipale de MLTN restaient en suspens²¹.

[21] En novembre 2011, après que tous les propriétaires des lots visés par le tracé proposé par l'expert du MTQ eurent été mis en cause, l'instruction de la seconde étape a lieu.

[22] En janvier 2012, le juge Journet rend son second jugement²². Il ordonne la publication d'une série de servitudes visant 34 lots pour l'établissement d'un chemin de plusieurs kilomètres (essentiellement le même tracé que celui qui nous intéresse ici), déclare les règlements municipaux qui auraient empêché la mise en place de ce chemin

¹⁸ 1995 RJQ 2388 (CA).

¹⁹ *Déom c. Loranger*, précité, par. 66 à 70.

²⁰ *Idem*, par. 80 et suiv.

²¹ Insatisfaits de ce jugement, les défendeurs tentent d'en appeler immédiatement, mais la Cour d'appel estime, à la lumière des textes alors en vigueur, qu'une scission d'instance n'était pas une décision interlocutoire susceptible d'appel, même si elle pouvait paraître mal fondée: 2008 QCCA 71.

²² *Déom c. Loranger*, 2012 QCCS 80.

inopposables aux demandeurs (car ne pouvant avoir pour effet de les priver de leur droit au désenclavement) et fixe les indemnités dues.

[23] La MLTN et plusieurs des défendeurs font alors appel des deux décisions rendues par la Cour supérieure.

[24] Le 3 novembre 2014, la Cour d'appel rend sa décision²³.

[25] Le juge Pierre Dalphond, ainsi que la juge Manon Savard (alors juge puînée) qui souscrit à ses motifs, se disent d'avis que la scission d'instance décrétée par le juge Journet dans son jugement de mai 2007 n'était pas légale puisque la scission d'instance envisagée par les dispositions du *Code de procédure civile* qui étaient applicables à l'instance ne concernait que les actions en responsabilité civile²⁴. Au surplus, cette manière de procéder faisait en sorte que des parties étaient jointes au litige alors que le tribunal s'était déjà prononcé sur l'existence de l'enclave²⁵. Selon les juges Dalphond et Savard, ayant décidé que le tracé proposé par les demandeurs n'était pas le plus « naturel » au sens de l'article 998 C.c.Q., le juge Journet devait rejeter leur demande, quitte à ce que ceux-ci, si cela les intéressait toujours, signifient une nouvelle demande en justice devant être signifiée à tous les propriétaires visés par un nouveau tracé²⁶, seule façon de permettre à tous les propriétaires affectés par le droit de passage de présenter une défense pleine et entière sur la question de savoir s'il y avait ou non situation d'enclave et aussi sur le tracé du droit de passage, le cas échéant.

[26] Les juges Dalphond et Savard accueillent donc les appels²⁷ et rejettent l'action des demandeurs. Ils mentionnent expressément ne pas se prononcer sur la question de l'enclave, cela n'étant pas nécessaire à leur décision, tout en indiquant que la conclusion du juge Journet à cet égard « *semble (...) être partagée par certains de ses collègues* »²⁸.

[27] De son côté, le juge Jacques J. Lévesque, troisième membre de la formation, tout en étant d'accord avec ses deux collègues quant aux vices de procédure entachant les décisions rendues par la Cour supérieure, donne son opinion sur la question de l'enclave.

[28] Selon lui, lorsqu'il a conclu à l'existence d'une enclave, le juge Journet aurait commis une erreur déterminante en « *priorisant les inconvénients limités subis par des villégiateurs au détriment de la destination réelle des lieux dont la vocation spécifique est*

²³ *Kuchar c. Déom*, 2014 QCCA 2022.

²⁴ *Idem*, par. 126.

²⁵ *Idem*, par. 128.

²⁶ *Idem*, par. 123-124.

²⁷ Il y avait quatre pourvois distincts.

²⁸ *Idem*, par. 120 et note de bas de page n° 10.

la villégiature »²⁹. Selon le juge Lévesque, il fallait ici tenir compte du fait que la MLTN regroupe essentiellement une population de villégiateurs, que son réseau routier est très restreint et que l'accès normal aux propriétés riveraines se fait par la voie des eaux. Il faut également considérer que la réglementation municipale favorise une villégiature de très faible densité et la préservation du milieu naturel et aussi que les résidences, même si elles ne sont pas accessibles en période de gel ou de dégel, ont « *tout de même une valeur économique significative* »³⁰. Ainsi, « *malgré les difficultés occasionnelles rencontrées par les [demandeurs], il leur est possible d'user de leur fonds à des fins de villégiature pendant la majeure partie de l'année. Cela fait en sorte qu'il n'y a pas lieu de conclure à un état d'enclave.* »³¹

[29] La réclamation des demandeurs est donc rejetée, sans cependant que la question de l'enclave soit tranchée par la Cour d'appel, l'opinion du juge Lévesque à cet égard n'étant pas celle de la Cour.

B. La seconde demande en justice (2015-2024)

[30] En 2015, les demandeurs déposent donc une nouvelle demande en justice requérant un droit de passage selon le tracé qui avait été retenu par le juge Journet dans le cadre du premier procès.

[31] Le juge en chef de l'époque, Jacques R. Fournier, me désigne peu après pour assurer la gestion particulière de ce dossier.

1) La demande en rejet

[32] Dès le départ, la MLTN et certains défendeurs présentent une demande en irrecevabilité fondée sur le fait que le tracé proposé par les demandeurs ne respecte pas les exigences de la réglementation municipale en vigueur, se situant à moins de 244 m de la rive du Lac, et que les demandeurs n'ont pas attaqué cette disposition dans un délai raisonnable. Je rejette cette demande en irrecevabilité essentiellement au motif que si les fonds des demandeurs sont effectivement enclavés (ce qui devra être déterminé au mérite), la réglementation municipale ne peut être opposée aux demandeurs pour empêcher leur désenclavement, un règlement municipal ne pouvant avoir pour effet d'écarter l'application d'une norme législative (l'art. 997 C.c.Q.) hiérarchiquement

²⁹ *Idem*, par. 66.

³⁰ *Idem*, par. 63 à 66.

³¹ *Idem*, par. 67.

supérieure, et aucun délai n'étant alors applicable pour invoquer un tel conflit opérationnel³².

[33] Le dossier poursuit donc son cours. La déclaration commune de dossier complet est produite au printemps 2017 et le procès est fixé pour 10 jours en novembre 2018, en tenant compte du fait que certains des éléments de la preuve administrée lors du premier procès pourront au besoin être utilisés dans le cadre du second.

2) *Le jugement Gaucher et la suspension de l'instance*

[34] Le 11 juin 2018, la juge Danielle Turcotte rend son jugement dans l'affaire *Gaucher c. Rankin*³³.

[35] Dans ce dossier, analogue à la présente affaire, le demandeur (M. Michel Gaucher) possédait une résidence secondaire sur la rive sud-ouest du Lac Tremblant, laquelle n'était accessible que par le Lac. Or, M. Gaucher désirait désormais habiter sa résidence à l'année, et considérait que celle-ci était enclavée au sens de l'article 997 C.c.Q., le Lac Tremblant étant souvent impraticable, notamment en période de gel et de dégel. Il demandait donc que lui soit reconnu un droit de passage sur une quinzaine de lots situés entre sa résidence et le chemin public le plus proche, afin d'y aménager un chemin d'une longueur d'environ 5 km pour accéder à sa résidence par voie terrestre. Les propriétaires des lots sur lesquels devait passer ce chemin contestaient cette demande, jugeant que l'immeuble de M. Gaucher n'était pas enclavé, étant accessible par le Lac.

[36] L'instance dans ce dossier avait été scindée afin de trancher, en une première étape, la question de savoir s'il y avait enclave, et, le cas échéant, en une seconde étape, celle du tracé précis du droit de passage et des indemnités dues aux propriétaires affectés.

[37] Le jugement du 11 juin 2018 ne concernait que la première étape, c'est-à-dire la question de l'enclave. La juge Turcotte y décide que le terrain de M. Gaucher est enclavé, jugeant que l'issue par l'intermédiaire du Lac Tremblant est insuffisante, difficile et parfois impraticable, notamment au début et à la fin de l'hiver, lorsque la glace ne peut supporter le poids d'un véhicule ou d'une personne. Elle estime également que, à notre époque, se « servir d'une automobile pour franchir cinq kilomètres afin d'atteindre sa résidence n'est

³² 2016 QCCS 524.

³³ 2018 QCCS 2520.

ni un luxe, ni une commodité; c'est une nécessité »³⁴ et se fonde à cet égard (comme l'avait fait le juge Journet dans le cadre du premier procès dans le présent dossier) sur l'arrêt *Whitworth c. Martin* de la Cour d'appel³⁵. La juge Turcotte dit par ailleurs ne pas être en accord avec l'analyse du juge Lévesque dans le jugement de 2014, dont les propos relatifs à l'enclave, comme expliqué ci-dessus, n'étaient prononcés qu'à titre d'*obiter dictum*³⁶.

[38] Le 22 août 2018, un juge de la Cour d'appel accorde une permission d'appeler de ce jugement, l'audition de l'appel étant prévu pour le printemps 2019.

[39] Le 1^{er} octobre 2018, en dépit de l'opposition des demandeurs qui désiraient procéder comme prévu le mois suivant, je décide de suspendre la présente instance en attendant la décision de la Cour d'appel sur la question de l'enclave dans le dossier *Rankin c. Gaucher*, celle-ci pouvant s'avérer déterminante sur l'issue du présent litige.

3) *La décision de la Cour d'appel et ses suites*

[40] Le 7 octobre 2019, la Cour d'appel rend son arrêt dans l'affaire *Rankin*³⁷, et décide que le terrain de M. Gaucher n'est pas enclavé au sens de l'article 997 C.c.Q.

[41] Le juge Yves-Marie Morissette écrit des motifs auxquels souscrivent les juges Guy Gagnon et Suzanne Gagné. Ceux-ci seront examinés plus en détail ci-après, mais il est utile de les résumer brièvement dès maintenant.

[42] Le juge Morissette distingue l'enclave « physique » (lorsqu'il n'y a aucune issue sur la voie publique) de l'enclave « économique » (lorsqu'il existe une telle issue, mais que celle-ci s'avère insuffisante en regard de l'utilisation ou de l'exploitation du fonds)³⁸. Selon lui, alors que les relations de voisinage sont dénuées de pertinence dans le premier cas (enclave physique), il en va autrement dans la seconde hypothèse, l'enclave économique, qui « *met le plus souvent en jeu des considérations de proportionnalité et de finalité d'utilisation, ainsi qu'une analyse « coûts-avantages* »³⁹. La détermination de l'existence d'une enclave économique rend donc nécessaire l'examen des diverses hypothèses de désenclavement et appelle un arbitrage entre les obligations et droits

³⁴ *Idem*, par. 49. M. Gaucher avait indiqué que, lorsque le Lac n'était pas une option viable (périodes de gel et de dégel), il devait parcourir les quelques 5 km séparant sa résidence du chemin public à pied ou en ski de fond.

³⁵ [1995] RJQ 2388, citée au par. 50 de la décision de la juge Turcotte.

³⁶ Par. 62 et suiv. de la décision de la juge Turcotte.

³⁷ *Rankin c. Gaucher*, 2019 QCCA 1718.

³⁸ *Idem*, par. 29.

³⁹ *Idem*, par. 30.

respectifs des voisins et du propriétaire du fonds en cause⁴⁰. Il indique que c'est à ce genre d'arbitrage que s'est livrée la Cour d'appel dans l'affaire *Ziebell c. Leblanc*, un arrêt de 1960 qu'il examine en détail⁴¹.

[43] Passant à l'appréciation des faits en cause à la lumière de cette grille d'analyse, le juge Morissette se dit d'avis que, dans le cas spécifique de M. Gaucher, une accumulation de facteurs mène à refuser le droit de passage qu'il réclamait.

[44] Tout d'abord, alors que l'enclave économique vise à permettre l'exploitation d'un fonds « à partir de données objectives ou objectivables », l'état d'enclave invoquée par M. Gaucher comporte une « forte dimension de subjectivité » puisqu'il s'agit simplement de transformer une résidence de villégiature en résidence principale et que cette résidence de villégiature a déjà une valeur économique considérable⁴². En second lieu, la destination des lieux ne milite pas pour l'octroi du droit de passage, car la MLTN favorise un certain isolement « par éloignement dans un cadre naturel, forestier et lacustre », avec un réseau routier très limité, et que cela avait été bien cerné par le juge Lévesque dans son *obiter* de 2014 dans le cadre du présent dossier.⁴³ Par ailleurs, le juge Morissette considère que le droit de passage réclamé par M. Gaucher est disproportionné puisque le coût du chemin à construire (entre 1M\$ et 2M\$) dépasse de beaucoup la valeur de sa propriété (872 600 \$) et que cela causerait par la force des choses d'importants inconvénients au voisinage sans apporter de bénéfices économiques clairs pour M. Gaucher⁴⁴. Enfin, le juge Morissette indique qu'il pourrait y avoir d'autres alternatives de désenclavement, par l'utilisation d'hydroplanes ou d'aéroglosses lors des périodes de gel et de dégel⁴⁵.

[45] Ce jugement devient définitif le 30 avril 2020 lorsque la Cour suprême du Canada refuse la demande de permission d'appeler de M. Gaucher⁴⁶.

[46] Les demandeurs modifient alors leur déclaration pour y ajouter des allégations visant notamment à distinguer la présente affaire de celle examinée par la Cour d'appel dans *Rankin*.

[47] De leur côté, les défendeurs, étant d'avis que l'arrêt *Rankin* constitue un précédent incontournable à l'encontre du droit de passage réclamé, présentent une demande en

⁴⁰ *Idem*.

⁴¹ *Idem*, par. 31.

⁴² *Idem*, par. 36.

⁴³ *Idem*, par. 37.

⁴⁴ *Idem*, par. 38-39.

⁴⁵ *Idem*, par. 40.

⁴⁶ Dossier CSC n° 33966.

rejet. Ils estiment en effet que le maintien de la demande en justice des demandeurs, à la lumière des principes énoncés dans cet arrêt, constitue un abus de procédure.

[48] Le 16 décembre 2020⁴⁷, je rejette cette demande en rejet au motif que, selon la grille d'analyse de l'arrêt *Rankin*, la question de savoir si un fonds est enclavé économiquement dépend d'une analyse qui met l'accent sur le contexte particulier de l'affaire et que chaque cas est donc un cas d'espèce⁴⁸. De plus, le juge Morissette avait lui-même indiqué dans *Rankin* que le présent dossier était analogue, mais non identique au cas de M. Gaucher. Or, les distinctions alléguées par les demandeurs dans leur demande modifiée, notamment l'évolution de la situation de la MLTN, étaient susceptibles de mener à une conclusion différente.

[49] De nouvelles expertises furent alors déposées pour tenir compte des nouveaux éléments à considérer. Lorsque le tout fut complété, le procès a de nouveau été fixé pour une dizaine de jours, cette fois en avril 2023.

4) L'audition (1^{re} partie)

[50] Le procès débute comme prévu en avril 2023 et la Cour entend sur une dizaine de jours une vingtaine de témoins ordinaires et quelques experts de part et d'autre.

[51] Vers la fin de l'audition, lors du témoignage du défendeur Brian Osborne⁴⁹ qui présente de nombreuses photos à la Cour, notamment du Chemin des Cascades, la preuve révèle que cette portion du chemin existant est passablement étroite par endroits et que le croisement de véhicules ne se fait que difficilement, notamment lorsqu'il y a de la neige. Il arrive donc qu'une voiture doive reculer sur une certaine distance avant de trouver un endroit permettant de se ranger sur le côté afin de permettre à l'autre véhicule de passer.

[52] Une visite des lieux est ensuite effectuée le 25 avril 2023 en compagnie des avocats des parties et du demandeur André Teasdale. Elle vise notamment à visualiser l'état du chemin privé existant (soit le Chemin des Cascades et le Chemin Labrecque) dans le contexte où le droit de passage réclamé par les demandeurs aurait inévitablement

⁴⁷ *Teasdale c. Osborne*, 2020 QCCS 4435.

⁴⁸ Dans *Turbide c. Boucher*, 2021 QCCA 323, la Cour d'appel a confirmé que la détermination d'un état d'enclavé économique dépend d'un « examen profondément ancré dans les faits de chaque dossier » (par. 17).

⁴⁹ M. Osborne a ensuite vendu sa propriété (le lot no. 5 de la Pièce P-53A) au défendeur Pierre Pomerleau qui l'a remplacé dans l'instance.

pour effet d'augmenter le nombre de véhicules y circulant, ce qui est susceptible de soulever des enjeux de sécurité.

5) *Expertises complémentaires*

[53] À la suite de cette visite des lieux, je demande aux parties d'obtenir des expertises complémentaires quant aux aménagements pouvant ou devant être faits sur le chemin existant pour faciliter le croisement des véhicules, advenant qu'il y ait enclave, ainsi que sur les coûts estimés de tels aménagements. Il est alors prévu que ces expertises seront produites dans les semaines suivantes et que la preuve supplémentaire et les plaidoiries seront complétées en juillet 2023.

[54] Les demandeurs produisent l'expertise demandée : leur expert en matière de construction de chemin propose de mettre en place cinq élargissements à des endroits stratégiques (et aussi d'autres améliorations techniques au chemin existant pour faciliter le déplacement des camions du service d'incendie) pour un coût d'environ 80 000 \$⁵⁰.

[55] De leur côté, les défendeurs riverains déposent deux expertises. La première est celle d'un ingénieur établissant les travaux à faire pour une mise à niveau complète du chemin existant selon les normes alors en vigueur à VMT⁵¹. La seconde est un rapport d'expertise en urbanisme faisant justement état des normes applicables de VMT et de la MRC des Laurentides pour l'aménagement d'une rue⁵².

[56] L'audition est alors de nouveau suspendue afin de permettre aux demandeurs de modifier leur déclaration afin de demander que ces normes (qui ne faisaient pas jusque-là partie de l'équation) ne leur soient pas opposables dans la mesure où l'application de celles-ci pourrait également avoir pour effet de contrecarrer leur droit au désenclavement, si enclave il y a.

[57] Cette modification a eu pour conséquence de rendre nécessaire la mise en cause comme défenderesses de VMT et de la MRC des Laurentides (MLTN était déjà partie au dossier) dans la mesure où les demandeurs avaient désormais des conclusions visant les normes réglementaires de l'une et de l'autre.

[58] VMT et la MRC des Laurentides furent donc ajoutées comme défenderesses sur la question de l'application de leurs normes réglementaires. Lors de conférences préparatoires subséquentes, il fut convenu que les municipalités et la MRC n'auraient

⁵⁰ Pièce P-54.

⁵¹ Pièce D-24.

⁵² Pièce D-23.

pas de preuve supplémentaire à administrer à cet égard, leurs arguments en défense portant seulement sur des questions de droit.

6) Demande des défendeurs riverains de produire une expertise en matière d'environnement

[59] À l'automne 2023, les défendeurs riverains annoncent qu'ils entendent déposer une nouvelle expertise portant sur les questions environnementales relatives à la construction du chemin de 3,5 km ou de l'aménagement du chemin existant. Les demandeurs s'opposent au dépôt de cette nouvelle expertise.

[60] Le 12 décembre 2023, je rejette la demande des défendeurs riverains pour produire cette nouvelle expertise, estimant que non seulement celle-ci est tardive (survenant alors que la preuve était pratiquement complétée), mais aussi qu'elle contrevient au contrat judiciaire établi entre la Cour et les parties au début de l'audience d'avril 2023, car il avait alors été décidé que les questions environnementales ne feraient pas l'objet de preuve⁵³.

7) Audition (2^e partie)

[61] Les expertises supplémentaires sont présentées à la Cour à compter du 13 mai 2024, ce qui complète finalement la preuve. Les plaidoiries se font pendant les jours qui suivent et l'affaire est mise en délibéré à compter du 4 juillet 2024, alors que les dernières représentations écrites sont soumises à la Cour⁵⁴.

II. Les fonds des demandeurs sont-ils enclavés?

A. Le cadre juridique

[62] Comme l'article 997 C.c.Q. l'énonce, il y a enclave non seulement lorsqu'un fonds n'a aucune issue sur la voie publique, mais aussi lorsqu'un terrain dispose d'une telle issue, mais que celle-ci s'avère insuffisante, difficile ou impraticable pour son utilisation ou exploitation.

⁵³ Jugement du 12 décembre 2023.

⁵⁴ Ces dernières représentations écrites portent sur des questions de droit relatives à une modification de dernière minute de la demande des demandeurs au sujet de la réglementation municipale et supramunicipale. Pour éviter un nouveau report, il fut convenu que les parties allaient faire leurs représentations par écrit sur la possibilité de modifier la demande à ce stade ainsi que sur le fond des modifications (advenant que la modification soit admise). Nous y reviendrons lors de l'examen du caractère applicable des règlements en cause.

[63] Examinons plus en détail ces deux cas de figure.

1) L'absence d'issue sur la voie publique

[64] À première vue, le premier type d'enclave, soit l'absence de toute issue sur la voie publique, est relativement facile à établir. Il s'agit de savoir si le lot dispose ou non d'un accès à la voie publique.

[65] La question n'est cependant pas aussi simple qu'on pourrait le croire : une nuance importante doit être faite à la lumière des solutions consacrées par la jurisprudence et la doctrine. En effet, un fonds qui ne dispose d'aucun accès à la voie publique en raison d'un obstacle quelconque ne sera pas considéré comme enclavé lorsque son propriétaire peut le doter d'un tel accès en faisant des aménagements dont la nature et le coût doivent toutefois rester raisonnables en proportion de la valeur du fonds. S'il est possible de désenclaver le fonds par des travaux dont la nature et le coût sont raisonnables, son propriétaire ne pourra imposer à ses voisins une voie de passage, et il devra plutôt faire les aménagements requis pour doter son immeuble d'une issue sur la voie publique.

[66] Par exemple, si l'accès à la voie publique est empêché par la présence d'un ruisseau étroit qu'il est possible de franchir en construisant un petit pont à un coût raisonnable⁵⁵, on considérera que le lot, en définitive, n'est pas enclavé au sens de la loi. À l'inverse, si, en raison de la configuration des lieux, l'aménagement d'un accès à la voie publique ne peut se faire qu'avec des travaux considérables et à un coût qui serait hors de proportion avec la valeur du lot en question, on considérera alors que le lot est effectivement enclavé et son propriétaire sera ainsi en droit d'exiger une voie de passage de l'un de ses voisins pour le désenclaver.

[67] Il y a là, par la force des choses, un arbitrage qui doit se faire en cas de litige : le désenclavement du lot par l'octroi d'un droit de passage sur le lot voisin ne pourra être imposé que s'il s'avère déraisonnable d'exiger du propriétaire qu'il fasse les aménagements requis pour se désenclaver lui-même.

[68] C'est cette réalité que le professeur François Héleine décrit dans son article de la Revue du Barreau de 1972, lorsqu'il constate que l'« économique » peut parfois prendre la relève du « physique » et créer un obstacle insurmontable à l'accès à la voie publique. En effet, lorsque le coût du désenclavement est trop important, cet « obstacle

⁵⁵ On réfère parfois en jurisprudence à une « règle du 15 % » (c'est-à-dire que le fonds serait enclavé si le coût du désenclavement dépasse 15 % de la valeur marchande du fonds), mais la Cour d'appel a récemment décidé que cette « règle du 15 % » n'a rien d'absolu et que, en fait, tout dépend des circonstances (*Turbide c. Boucher*, 2021 QCCA 323).

économique » est alors assimilé à un « obstacle physique »⁵⁶. En conséquence, est donc bel et bien enclavé le terrain qui ne peut être doté d'une issue à un coût raisonnable et un voisin doit alors fournir au propriétaire un droit de passage vers la voie publique, seule option économiquement viable de désenclavement.

[69] C'est dans le même esprit que l'on dit parfois que le droit de passage chez le voisin doit être un « chemin de *nécessité* » plutôt qu'un « chemin de *commodité* »⁵⁷. En d'autres mots, si le terrain en cause peut être désenclavé à des coûts raisonnables par son propriétaire, le droit de passage sur le lot voisin n'est pas alors *nécessaire* pour l'utilisation du fonds, et ce, même si le passage par un lot voisin pourrait se révéler plus *commode*. En revanche, si l'accès à la voie publique ne peut être réalisé qu'au prix d'aménagements importants qu'il serait déraisonnable d'exiger du propriétaire du fonds, alors on considérera que le passage chez le voisin est bel et bien *nécessaire* à l'utilisation ou l'exploitation du lot et que ce passage est donc un « chemin de *nécessité* » plutôt que de simple « *commodité* ».

[70] Évidemment, la frontière entre *nécessité* et *commodité* sera affaire d'appréciation à la lumière des faits pertinents et on ne s'étonnera pas que les juges ne tracent pas nécessairement la ligne au même endroit, comme en témoignent d'ailleurs les nombreux arrêts de la Cour d'appel sur de tels litiges qui ont été rendus avec dissidence au fil des ans⁵⁸.

2) L'issue insuffisante, difficile ou impraticable

[71] Comme on l'a vu, l'article 997 C.c.Q. prévoit toutefois une seconde hypothèse d'enclave, lorsque le fonds possède bel et bien une issue sur la voie publique, mais que celle-ci s'avère « *insuffisante, difficile ou impraticable* » pour l'utilisation et l'exploitation du fonds.

[72] Cette seconde forme d'enclave permet donc au propriétaire du lot d'obtenir une issue qui soit appropriée à l'utilisation qu'il fait ou compte faire de son lot. À strictement

⁵⁶ F. Heleine, « *L'obstacle économique, cause d'enclave* », (1972) 32 R. du B., 512. Le professeur Lafond parle en ce cas d'une « *enclave résultant d'un obstacle économique* » P. Lafond, *Précis du droit des biens*, 2^{ème} édition, 2007, par. 942. La Cour d'appel avait énoncé la même idée dès 1963 : « ... *notre jurisprudence a assimilé à la nécessité l'obligation pour le propriétaire d'un fonds enclavé de dépenser des sommes considérables et hors de proportion avec la valeur et l'exploitation de ce fonds pour atteindre la voie publique; elle a considéré cette situation comme « relativement impossible : elle l'a assimilée à une impossibilité physique »* (Morissette c. Prévost, 1963 BR 52, je souligne).

⁵⁷ Ziebell c. Leblanc, 1960 BR 518; Morissette c. Prévost, 1963 BR 52; S. Normand, *Introduction au droit des biens*, 1^{ère} éd., p. 115.

⁵⁸ Voir, par exemple, les motifs des arrêts Ziebell c. Leblanc et Morissette c. Prévost, de la note précédente.

parler, le lot n'est pas véritablement enclavé, car il dispose d'une issue sur la voie publique, mais si cette issue est insuffisante ou difficile pour l'utilisation que le propriétaire entend faire de son immeuble, la loi considère qu'il y a là une situation d'enclave et un voisin peut alors être tenu de fournir une issue suffisante pour cette utilisation. La solution se justifie aisément, car si l'issue est insuffisante pour l'utilisation que le propriétaire veut faire de son fonds, ce dernier ne peut être utilisé à son plein potentiel, alors qu'il est dans l'intérêt public que les immeubles puissent être pleinement exploités par leur propriétaire⁵⁹.

[73] On réfère souvent à cette forme d'enclave comme étant l'« enclave économique ». En effet, en un tel cas, le lot n'est pas alors enclavé en tant que tel, puisqu'il dispose d'une issue sur la voie publique, mais si celle-ci est insuffisante, difficile ou impraticable pour l'utilisation que souhaite en faire son propriétaire, l'immeuble ne peut pas être utilisé à son plein potentiel « économique »⁶⁰.

[74] On voit ainsi que l'« économique » joue un rôle dans les deux hypothèses d'enclave⁶¹, mais ce rôle n'est pas le même dans les deux cas de figure : dans le premier type d'enclave, il s'agit de voir s'il est économiquement justifié d'imposer au propriétaire des aménagements pour se désenclaver lui-même, alors que, dans le second cas, il s'agit plutôt de savoir si le potentiel économique du fonds est freiné par l'issue qui existe, de sorte qu'il faudrait mettre en place une issue suffisante pour son exploitation, soit en élargissant celle qui existe déjà, soit en créant une nouvelle issue adaptée à l'utilisation du fonds.

[75] Il y a donc en somme deux questions distinctes qui se soulèvent pour déterminer si un lot est enclavé (chacune pouvant soulever des enjeux de nature économique) : 1) ce lot dispose-t-il d'une issue sur la voie publique et, dans la négative, le propriétaire peut-il se ménager une telle issue par des moyens et à un coût raisonnables? et 2) l'issue sur la voie publique dont peut être doté un immeuble est-elle suffisante, difficile ou impraticable pour l'utilisation qu'entend en faire son propriétaire?⁶²

⁵⁹ *Godbout c. Larivière*, 1968 CS 20: "The reasoning behind this liberal attitude is that it is a matter of high public interest that all land be exploited to the fullest possible extent".

⁶⁰ *Meere c. Bruce*, 1976 CS 1562, à la p. 1567.

⁶¹ Le professeur Denys-Claude Lamontagne traite de ces deux hypothèses (le fonds enclavé en raison d'un obstacle économique (coût du désenclavement) et celui dont l'issue est insuffisante pour son exploitation) comme étant l'« enclave économique ». D.-C. Lamontagne, *Biens et propriété*, 8^{ème} édition, par. 304. Cela n'est pas inexact puisque l'économique joue un rôle dans les deux cas, mais il importe de ne pas confondre ces deux questions qui sont conceptuellement distinctes.

⁶² Certains auteurs français distinguent ainsi l'enclave « absolue » (lorsqu'il n'y a aucune issue sur la voie publique) de l'enclave « relative » lorsqu'une telle issue existe mais qu'elle est insuffisante pour les besoins du fonds. Voir *Juris-Classeur Code civil*, art. 682 à 685-1, 2017, par. 49.

[76] À l'égard de cette seconde question – qui est celle qui nous intéresse ici, comme on le verra –, les solutions des droits français et québécois étaient en parfaite harmonie jusqu'à l'arrêt de la Cour d'appel dans l'affaire *Rankin c. Gaucher*, qui est venu opérer une rupture nette avec les solutions traditionnellement admises.

a) Droit français

[77] C'est ainsi qu'en France, cette seconde hypothèse d'enclave a rapidement été reconnue par la jurisprudence et la doctrine, même si l'article 682 du Code Napoléon, dans sa version originale, ne la mentionnait pas, se contentant de définir le fonds enclavé comme celui ne disposant d'*aucune* issue sur la voie publique. Prenant toutefois acte de cet élargissement prétorien de la notion d'enclave, le législateur français, dès 1881, a modifié le texte de l'article 682, afin de prévoir, précisément, que le propriétaire qui ne dispose que d'une issue insuffisante pour l'exploitation de son fonds est en droit d'obtenir de son voisin un droit de passage adéquat pour ladite exploitation.

[78] La modification de 1881 faisait état d'une exploitation agricole ou industrielle (que la jurisprudence a interprété comme incluant l'exploitation commerciale⁶³) du fonds, mais une autre modification du législateur français, celle-là de 1967, est venue ajouter « *les opérations de construction ou de lotissement* », de sorte que l'exploitation d'un immeuble à des fins d'habitation (ce qui était encore là déjà reconnu par la jurisprudence et la doctrine) est désormais clairement visée. Bref, selon le droit français, le propriétaire d'un lot est en droit d'obtenir une issue suffisante sur la voie publique aux fins de l'exploitation de son lot, peu importe le type d'exploitation qu'il en fait, incluant une utilisation purement résidentielle.

[79] Précisons que, dans la logique de ce système, il est tout à fait possible qu'une issue qui a été suffisante par le passé pour l'exploitation du fonds se révèle désormais insuffisante à la lumière d'une *nouvelle* utilisation que le propriétaire entend en faire. Il faut alors lui ménager une issue suffisante pour cette nouvelle exploitation, car ce qui importe c'est que le fonds puisse être utilisé pleinement par son propriétaire. Ce principe, qui évite que l'utilisation du fonds soit figée dans le temps et qui consacre le caractère dynamique de l'enclave, est reconnu par l'ensemble de la doctrine française.

[80] Dès le milieu du XIX^e siècle⁶⁴, Laurent exprimait clairement ce caractère dynamique de l'enclave, en des termes qui méritent d'être cités au long⁶⁵ :

⁶³ H.L. et J. Mazeaud et F. Chabas, *Leçons de droit civil*, Tome II, Vol.2 (Les Biens), 8^{ème} édition, p. 166-167.

⁶⁴ Et donc avant même la modification de 1881.

⁶⁵ F. Laurent, *Principes de droit civil français*, 3^{ème} édition, tome 8, par. 91, p. 115-116 (je souligne).

Le propriétaire du fonds enclavé peut faire sur son fonds telle innovation qu'il juge utile; il a le droit d'améliorer et d'étendre son exploitation, et si, pour satisfaire ces besoins nouveaux, il lui faut un passage plus étendu, il peut toujours le réclamer en vertu de l'article 682. On ne peut pas lui objecter qu'il aggrave la servitude du fonds servant, car la servitude légale de passage n'est pas limitée par les besoins qui existent au moment où pour la première fois elle est réclamée; c'est une servitude dont l'étendue dépend des besoins variables du propriétaire enclavé. L'enclave elle-même qui est la cause de la servitude est variable. Il y a enclave non seulement quand un fonds n'a point d'issue, mais aussi quand il a une issue insuffisante; et quand peut-on dire qu'elle ne suffit pas? Ceci est encore un élément variable. Donc il y a enclave dans le sens légal du mot, lorsque le propriétaire enclavé n'a pas un passage qui répond aux besoins de son exploitation et, dès qu'il y a enclave, le propriétaire peut réclamer un passage ».

[81] Ces principes sont toujours appliqués en droit français contemporain.

[82] Ainsi, la jurisprudence française interprète largement la notion d'exploitation, de manière à inclure toute utilisation normale de l'immeuble enclavé qu'elle soit agricole, industrielle, commerciale ou résidentielle⁶⁶.

[83] Il est également toujours reconnu que le propriétaire du fonds enclavé est libre de l'exploiter comme il l'entend (pourvu que cette utilisation ne soit pas interdite ou anormale), et que l'issue à la voie publique doit être suffisante *à la lumière de ce choix*. Comme l'écrivent les professeurs Terré et Simler⁶⁷ :

Le propriétaire d'un fonds enclavé est d'ailleurs libre de l'exploiter comme il l'entend et d'y apporter toute transformation qu'il juge utile. Aussi, il peut augmenter l'établissement industriel qu'il possède et réclamer un passage plus large, voire changer complètement le mode d'exploitation, en ouvrant, par exemple, une carrière ou un établissement industriel dans un fonds de culture : pour faire face aux nécessités de l'exploitation nouvelle, il pourra réclamer le passage qui lui est indispensable.

[84] Enfin, et cela est une autre facette du caractère dynamique de l'institution, dans la détermination de ce qu'est une issue suffisante, il faut également tenir compte de l'évolution des choses⁶⁸. Un passage à pied ou à cheval pouvait être suffisant au début

⁶⁶ F. Terré et P. Simier, *Droit civil-Les biens*, 10^{ème} édition, 2018, par. 286; JurisClasseur Code civil, précité, par. 63; C. Atias, *Droit civil-Les biens*, 11^{ème} édition, par. 581; P. Malaurie et L. Aynès, précité, par. 1056.

⁶⁷ *Idem*.

⁶⁸ JurisClasseur Code civil, précité, par. 70 : « ...les tribunaux modernisent l'exercice du droit de passage en tenant compte ... « des conditions actuelles de vie », ce qui peut mener à l'élargissement de l'issue

du XX^e siècle et ne plus l'être à la fin de celui-ci. Ainsi, en droit français contemporain, non seulement le droit d'habitation est reconnu comme un mode d'exploitation d'un immeuble, mais la jurisprudence et la doctrine indiquent par ailleurs qu'il faut tenir compte des besoins actuels, notamment en ce qui a trait à la prévalence de l'automobile dans le monde moderne. Ainsi, les *Leçons de droit civil*, jurisprudence à l'appui, mentionnent que l'issue devrait aujourd'hui permettre l'utilisation d'une automobile pour se rendre à une résidence⁶⁹ :

L'habitation est un mode d'utilisation du fonds. Et il faut tenir compte des progrès réalisés dans ce domaine. Ainsi, le propriétaire du fonds enclavé peut exiger, contre indemnité, l'élargissement du passage afin de pouvoir pénétrer chez lui en automobile.

b) Droit québécois

[85] Jusqu'à la décision de la Cour d'appel dans *Rankin*, les solutions du droit québécois étaient conformes à celles du droit français.

i) Avant l'arrêt Rankin

[86] Même si l'article 540 du *Code civil du Bas-Canada* définissait le fonds enclavé comme étant celui qui ne disposait d'aucune issue sur la voie publique⁷⁰, la jurisprudence québécoise, suivant en cela les solutions admises en France, a rapidement reconnu que l'état d'enclave existe non seulement en cas d'absence de toute issue sur la voie publique, mais également lorsque le fonds dispose d'une issue, mais que celle-ci se révèle insuffisante pour l'utilisation qu'on veut en faire.

[87] Dès 1879, la Cour du Banc de la Reine citait avec approbation des auteurs français selon lesquels « *un fonds pourra être considéré comme enclavé, bien qu'il ait une sortie droite sur la voie publique, si cette sortie est difficile, impraticable ou présente des dangers sérieux, auxquels il ne serait possible de remédier qu'avec de grandes dépenses* »⁷¹.

pour l'utilisation de tracteurs et autres engins automobiles, et notamment un accès permettant l'utilisation d'une automobile pour une résidence.

⁶⁹ Mazeaud & Chabas, précité, p. 167. Voir également Juris Classeur Code civil, précité, par. 49 : « *la présence d'un sentier ne pouvant être prise en considération, en ce qu'il aboutit qu'à des propriétés privées et se révèle donc impraticable en voiture (CA Versailles, 22 nov. 1990 : Juris Data no. 1990-046029)* ».

⁷⁰ Cet article se lisait ainsi : « *Le propriétaire dont le fonds est enclavé et qui n'a aucune issue sur la voie publique, peut exiger un passage sur ceux de ses voisins pour l'exploitation de son héritage, à charge d'une indemnité proportionnelle au dommage qu'il peut causer* ».

⁷¹ *Tétu c. Gibbs*, 5 *Quebec Law Reports* 172. Voir aussi *Charland c. Lefebvre*, (1930) 48 B.R. 182, à la p. 187. Dans *Voyer c. Dumas* (1950 CS 383), la Cour supérieure a précisé que si le fonds a une issue

[88] Ce principe a ensuite été repris par plusieurs arrêts et décisions des tribunaux⁷².

[89] Cette jurisprudence examinait le caractère suffisant ou praticable de l'issue à la lumière de l'utilisation qui était faite du lot en question. Ainsi, dans *Bernier c. Bernier*⁷³, il s'agissait d'un moulin à scie qui était situé sur un terrain qui était doté d'un accès à la voie publique, mais la configuration des lieux faisait en sorte que l'exploitation du moulin ne pouvait se faire adéquatement qu'en passant par un des lots voisins. La Cour d'appel a jugé qu'il y avait là enclave au sens du Code civil, et que l'article 540 C.c.B-C. devait être interprété comme permettant de considérer enclavé l'immeuble qui ne dispose que d'une issue insuffisante pour son exploitation, même si cet article, contrairement à l'article correspondant du Code civil français, n'avait pas été modifié pour le prévoir expressément⁷⁴.

[90] En 1949, la Cour suprême du Canada, en se fondant essentiellement sur la doctrine française de l'époque⁷⁵, consacrait cette extension de la notion d'enclave dans l'arrêt *McConmey c. Ville de Coaticook*⁷⁶ :

Pour qu'un fonds soit considéré comme enclavé, il n'est pas essentiel que son propriétaire n'ait aucune issue sur la voie publique; si la seule issue est insuffisante à l'exploitation du fonds, il y a enclave.

[91] Par ailleurs, le caractère « dynamique » de cette forme d'enclave, soit l'idée voulant que l'issue existante doive s'adapter aux changements d'utilisation du terrain, était également reconnu en droit québécois. Ainsi, la citation de Laurent que nous avons reproduite ci-dessus est reprise avec approbation par la Cour d'appel dans *Morissette c. Prévost*⁷⁷, un arrêt de 1963⁷⁸.

sur un chemin, mais que ce chemin lui-même n'est pas praticable, alors le fonds est enclavé : cette solution est logique car l'objectif de la règle est de permettre que le fonds puisse être utilisé, et un chemin non praticable c'est la même chose que l'absence de chemin. Si le chemin, qui n'est impraticable qu'à certaines périodes de l'année, peut être rendu praticable à un coût raisonnable, il n'y a cependant pas d'enclave : *Benoit c. Constantineau*, 1988 RDI 114.

⁷² *Boucher c. Lepage*, 1903, Revue de Jurisprudence, p. 161, à la p. 164; *Bernier c. Bernier*, (1919) 28 B.R. 300; *Charland c. Lefebvre*, précité; *Chagnon c. Langlois*, (1941) 79 CS 481; *Julien c. Côté*, 1959 BR 836; *Rompé c. Rivard*, 1972 CA 42.

⁷³ (1919) 28 B.R. 300

⁷⁴ Voir notamment les motifs du juge en chef Lamothe, à la page 309.

⁷⁵ Incluant notamment les ouvrages de Marcadé, Demolombe, Baudry-Lacantinerie, Aubry & Rau, Planiol & Ripert et Laurent.

⁷⁶ 1950 RCS 486, p. 492 (je souligne).

⁷⁷ 1963 B.R. 52.

⁷⁸ Voir aussi la décision rendue dans *Dion c. Lacroix*, 1983 RL 570, à la p. 574 où le juge, se fondant sur l'autorité de G. Marler, indique que l'issue doit être suffisante « pour répondre aux besoins d'une exploitation accrue » (je souligne).

[92] Cette idée que l'issue sur la voie publique doit être adaptée à l'utilisation du lot, laquelle peut varier dans le temps, n'avait rien de nouveau. Dès 1891, dans *Larue c. Diles*, la Cour de révision avait énoncé que le propriétaire d'un fonds pouvait obtenir un élargissement de l'issue existante « *en prouvant qu'il a changé son exploitation du terrain enclavé, et que le passage acquis n'est plus suffisant pour cette nouvelle exploitation* »⁷⁹.

[93] En ce qui concerne la notion d'exploitation du lot, je souligne qu'il était également reconnu depuis longtemps que l'habitation résidentielle est une utilisation d'un terrain nécessitant une issue appropriée à la voie publique, tout comme son exploitation à des fins agricoles ou commerciales⁸⁰. Toujours dans *Larue c. Diles*, la Cour de révision, en se fondant sur les écrits de Demolombe, avait d'ailleurs précisé que les mots « *exploitation de son héritage* » de l'article 540 C.c.B.-C., réfèrent à « *toute exploitation quelconque* » du fonds, ce qui vise non seulement une exploitation agricole, industrielle ou commerciale, mais aussi un usage résidentiel voire de jardin⁸¹.

[94] Ces principes étaient par ailleurs reconnus et approuvés par la doctrine québécoise.

[95] Mignault précise dans son *Droit civil canadien* que l'expression « exploitation » est « *générique et comprend tous les usages auxquels un fonds peut être destiné* »⁸², rejetant une interprétation restrictive de ce mot qui le limiterait à une exploitation agricole ou commerciale. Marler indique également que l'utilisation du lot n'est pas limitée à l'agriculture, mais s'étend à toute forme d'utilisation ou d'exploitation d'un immeuble⁸³. Il indique par ailleurs que la suffisance de l'issue doit être jugée à l'aune de l'utilisation du terrain, laquelle peut varier selon le souhait de son propriétaire⁸⁴. Les auteurs Petit et

⁷⁹ *Larue c. Diles*, rapporté à (1891) 14 *Legal News* 225, à la p. 232.

⁸⁰ Voir à cet égard les commentaires de Mignault, *Droit civil canadien*, tome 3, p. 131.

⁸¹ *Larue c. Diles*, précité, p. 232 : « Les mots « exploitation de son héritage » comprennent toute exploitation dont le fonds est susceptible, non seulement agricole, mais encore industrielle et commerciale et même s'il ne s'agissait que d'une simple maison d'habitation ou d'un jardin de plaisance » (je souligne).

⁸² P.-B. Mignault, *Droit civil canadien*, tome 3, 1897, p. 131.

⁸³ "[The existence and extent of the passage] are determined by the use and requirements of the land in favour of which it is claimed: it is not restricted to agriculture, the normal use of the land, but extends to buildings and extraordinary uses, such as the quarrying of stone, mining, etc." G. Marler, *The Law of Real Property*, 1932, no. 285.

⁸⁴ "A change in the nature and use of the dominant land may give rise to a change in the mode of exercise of the right: the passage originally claimed for farming purposes and used for the passage of horses and cattles may be required for industrial purposes, such as the transport of merchandise by trucks, etc. The principle is that the servitude exists for the exploitation of the land, and where the use of the land is changed the right is exercised for the new use. The jurisprudence recognizes that if the means of the issue is insufficient a new way may be claimed...": *Idem*, par. 291 (je souligne).

Taillefer disent la même chose dans le *Traité de droit civil du Québec*⁸⁵, de même que le professeur Pourcelet, dans un article de la *Revue du Notariat* portant sur le fonds enclavé et qui a été abondamment cité⁸⁶.

[96] Dans cet article, le professeur Pourcelet insistait d'ailleurs sur le fait que l'issue devait être adaptée aux besoins variables du fonds enclavé, notamment en fonction de l'évolution des choses⁸⁷ :

[...] le passage sera accordé dès qu'il est indispensable pour assurer l'utilisation du fonds. Cependant, l'exploitation du fonds, sa mise en valeur, peuvent être l'objet de modifications et dans certains cas il sera nécessaire d'élargir le passage. Les besoins du fonds étant fonction de l'évolution économique et sociale ainsi que de la transformation de la vie, il est opportun que la servitude de passage s'y adapte elle-même. Dans l'hypothèse contraire, les fonds seraient condamnés à l'immobilité, ce qui serait contraire au but poursuivi par les codificateurs.

[97] Ainsi, lorsque le législateur québécois, avec l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec* en 1994, édicte que l'enclave peut viser non seulement le fonds qui ne dispose d'aucune issue sur la voie publique, mais également celui qui ne comporte qu'une issue insuffisante, difficile ou impraticable pour son utilisation et son exploitation, il ne fait que codifier les solutions qui étaient déjà reconnues par la jurisprudence et la doctrine depuis plusieurs décennies, ce que confirment d'ailleurs les *Commentaires du ministre*⁸⁸.

[98] Dès 1995, dans l'arrêt *Whitworth*⁸⁹, la Cour d'appel prend acte du fait que le législateur a étendu la notion d'enclave en codifiant l'idée selon laquelle est enclavé un fonds qui dispose d'une issue sur la voie publique qui est toutefois insuffisante pour l'exploitation qu'on veut en faire. Par ailleurs, en droite ligne avec les solutions traditionnellement admises en France et au Québec, la Cour d'appel vient préciser que la suffisance de l'issue est une question qui doit suivre l'évolution des choses. Elle décide donc que, de nos jours, l'accès à une résidence secondaire au moyen d'un véhicule automobile peut être vu comme étant une nécessité et non une simple commodité et

⁸⁵ « La servitude de passage accordée par l'article 540 [du Code civil du Bas-Canada] ne se limite pas aux besoins actuels du fonds enclavé : elle varie avec les besoins de ce fonds. D'autre part, le propriétaire a le droit de tirer de son terrain tous les avantages possibles. Il peut transformer son mode d'exploitation et, par exemple, passer de l'exploitation agricole à l'exploitation industrielle ou résidentielle en construisant sur son fonds un établissement industriel ou une maison d'habitation. » *Traité de droit civil du Québec*, tome 3, p. 439.

⁸⁶ M. Pourcelet, *Le fonds enclavé*, (1965) 68 R. du N. 250.

⁸⁷ *Idem*, p. 255 (je souligne). Voir aussi *Hofer c. Behar*, 1994 CS (AZ-94021756).

⁸⁸ Ils se lisent ainsi : « L'article 997 reprend la notion traditionnelle d'enclave pour codifier la doctrine et la jurisprudence qui ont étendu l'état d'enclave à un fonds qui a une issue insuffisante, difficile ou impraticable sur la voie publique » : *Commentaires du ministre de la justice*, P.U.L., 1993.

⁸⁹ 1995 CanLII 4753.

qu'un accès à une telle résidence secondaire ne pouvant se faire qu'à pied par un sentier accidenté et pentu est insuffisant.

[99] Dans cette affaire, l'appelante et l'intimé possédaient des résidences secondaires aux abords du lac Memphrémagog, dans le secteur de la baie Fitch. L'appelante ayant soudainement décidé d'interdire à ses voisins d'emprunter un chemin privé se trouvant sur sa propriété et qu'ils empruntaient jusque-là pour se rendre à leurs propriétés, l'intimé ne pouvait se rendre à sa résidence qu'en stationnant son automobile chez un autre voisin (plus accommodant celui-là) et ensuite parcourir à pied un sentier accidenté et à la pente raide, et ce, sur une quinzaine de mètres. Le juge Jean-Louis Baudouin, énonçant les motifs de la Cour d'appel, écrit que cela ne constitue pas une issue suffisante pour l'utilisation d'une résidence secondaire :

[L'article 997 C.c.Q.] assouplit la règle de l'enclave et codifie la jurisprudence antérieure. Il précise qu'il y a enclave lorsque l'issue sur la voie publique est ... « insuffisante, difficile ou impraticable » (...)

À l'époque moderne, il me paraît difficile de prétendre que l'intimé ne peut avoir accès à sa propriété qu'à pied et non en voiture (...). En conséquence, ce sentier ne peut en aucun cas être considéré comme une issue suffisante sur la voie publique⁹⁰.

[100] Ce principe a été repris en 2004, dans l'arrêt *Lyrette c. McLachlan*, où la Cour d'appel réitère que, de nos jours, un fonds à usage résidentiel qui n'est pas accessible par automobile est enclavé au sens de l'article 997 C.c.Q. même s'il peut être possible d'y accéder à pied⁹¹.

[101] Jusqu'à l'arrêt *Rankin*, les solutions françaises et québécoises quant à l'enclave économique étaient donc les mêmes. D'une part, l'issue devait être suffisante et praticable pour l'exploitation ou l'utilisation du fonds, incluant un usage résidentiel; d'autre part, l'issue devait être adaptée aux besoins du fonds, lesquels pouvaient varier selon l'utilisation que souhaitait en faire le propriétaire et aussi à la lumière de l'évolution des besoins de la vie moderne.

⁹⁰ *Idem*, p. 4 et 5 (références omises).

⁹¹ 2004 RDI 283, par. 27: "As Baudouin, J.A. observed in *Whitworth v. Martin*, in the modern era in which we live, it can no longer be contested that access by foot but not by vehicle removes otherwise enclosed land from being enclosed" (références omises). Voir également à ce sujet les motifs du juge Kasirer, alors à la Cour d'appel, et auxquels ont souscrit les juges Dalphond et G. Cournoyer (ce dernier étant alors juge *ad hoc*) dans *Yazedjian c. Hassan*, 2010 QCCA 2005, par. 52.

ii) *L'arrêt Rankin*

[102] Bien qu'il ne le mentionne pas, l'arrêt *Rankin* marque une rupture fondamentale avec les solutions jusque-là reconnues, et notamment les principes énoncés aux arrêts *Morissette* et *Whitworth*, précités.

[103] Dans cette affaire, rappelons-le, M. Gaucher était propriétaire d'un terrain sur la rive sud-ouest du Lac Tremblant, sur lequel était érigée une résidence secondaire. Cette propriété, située dans la MLTN, n'était accessible qu'en naviguant sur le Lac, comme c'est encore le cas pour plusieurs résidents de cette municipalité, incluant les demandeurs (et certains des défendeurs) dans le dossier qui nous occupe ici.

[104] Pendant plusieurs années, M. Gaucher s'est satisfait de cet accès par le Lac. Au début des années 2010, il désire cependant faire de cette propriété sa résidence principale et, devant le refus de ses voisins de lui procurer un passage terrestre, il entreprend des procédures pour en obtenir un. Il estime en effet que l'accès par le Lac est difficile dès que la météo n'est pas clémente, ce qui se produit souvent, et qu'elle est carrément impossible lorsque le lac est en période de gel ou dégel, soit au moins deux mois par année.

[105] Il requiert donc de ses voisins un droit de passage, ce qui implique l'aménagement d'un chemin de quelque cinq kilomètres traversant plusieurs lots situés entre son terrain et la voie publique la plus proche. Les propriétaires de ces lots contestèrent la demande, en insistant sur le fait que le fonds de M. Gaucher n'était pas enclavé puisqu'il disposait d'un accès par le Lac, lequel, étant navigable, constitue une voie publique.

[106] La juge Danielle Turcotte, de notre Cour, avait jugé que le terrain du demandeur était enclavé. Appliquant les solutions reconnues par la doctrine et la jurisprudence, elle a considéré que l'issue par le Lac était insuffisante pour une personne désirant faire de sa résidence secondaire sa résidence principale et qu'un accès par automobile à une résidence principale est, de nos jours, non pas une simple commodité, mais plutôt une nécessité, suivant en cela les enseignements de la Cour d'appel dans l'arrêt *Whitworth*.

[107] Insatisfaits de cette décision, les défendeurs ont fait appel et la Cour d'appel a cassé la décision de la juge Turcotte, comme on l'a vu.

[108] Après avoir fait état de l'évolution des choses et de la reconnaissance, tant en droit français que québécois, de la notion d'enclave économique (soit celle où il y a

insuffisance de l'issue existante), le juge Morissette (qui écrit les motifs de la Cour) analyse longuement l'arrêt *Ziebell c. Leblanc*⁹², une décision de la Cour d'appel de 1960.

[109] Dans cette affaire, le propriétaire d'une petite île située dans la rivière Outaouais (l'Île Leblanc) prétendait avoir un droit de passage sur le lot du défendeur, terrain qui était situé sur une île voisine beaucoup plus grande (l'Île aux allumettes)⁹³ et sur lequel se trouvait un passage rejoignant la voie publique. Le défendeur contestait cette demande de passage sur son lot, invoquant notamment que l'île du demandeur n'était pas enclavée puisque la rivière Outaouais constituait une voie publique⁹⁴.

[110] Le juge Martineau écrit les motifs de la majorité. Il commence par indiquer que, bien que la rivière Outaouais soit à cet endroit navigable et qu'elle constitue donc en principe une voie publique, il ne s'agit pas là d'une issue praticable puisque les débarcadères publics les plus proches étaient alors à une distance de trois et de cinq milles. L'île du demandeur est donc *a priori* enclavée, car elle ne dispose d'aucune issue praticable pour rejoindre le réseau routier.

[111] Le juge Martineau se demande ensuite si le passage demandé sur le terrain du défendeur est *nécessaire* pour désenclaver l'île du demandeur⁹⁵. Or, il conclut par la négative puisque la preuve révélait que le demandeur était également propriétaire d'un terrain riverain sur la grande île⁹⁶, lequel se situait à environ 2 600 pieds de navigation de l'île Leblanc et qui était lui-même traversé par un chemin public qui, à cet endroit, se trouvait à une distance d'environ 50 pieds de la rive. Le demandeur pouvait donc, en partant de sa petite île, naviguer sur une distance de 2 600 pieds sur la rivière Outaouais, aménager un accès d'une cinquantaine de pieds sur son propre terrain (celui situé sur la grande île) et ainsi avoir accès au réseau routier sans devoir passer par le fonds du défendeur.

[112] Pour les juges de la majorité, il n'était donc pas *nécessaire* d'octroyer un droit de passage sur le lot du défendeur, car le demandeur pouvait se désenclaver par l'utilisation de moyens jugés raisonnables. Pouvant ainsi se ménager une issue au réseau routier

⁹² [1960] B.R. 518.

⁹³ Ces îles se trouvent à la hauteur de Pembroke, Ontario, mais du côté québécois de la rivière.

⁹⁴ L'affaire était compliquée par le fait que le demandeur et ses auteurs avaient emprunté depuis fort longtemps le terrain des défendeurs pour se rendre à leur île via un pont construit entre les deux îles, lequel avait été détruit par cas fortuit peu après l'introduction des procédures, ce qui soulevait notamment la question de la prescription de l'assiette du passage.

⁹⁵ En effet, comme on l'a vu, un fonds *a priori* enclavé ne l'est pas si son propriétaire peut atteindre la voie publique moyennant des travaux dont l'ampleur et le coût doivent rester raisonnables par rapport à la valeur du lot.

⁹⁶ Soit l'île aux allumettes.

par de tels moyens, le demandeur n'était pas enclavé, et ce, même si le passage sur le lot du défendeur était assurément plus commode pour lui, car le terrain du défendeur n'était qu'à une cinquantaine de pieds de navigation de l'île Leblanc.

[113] Le juge Rinfret, dissident, estimait quant à lui que la solution de la majorité exigeait trop du demandeur et que ce dernier aurait dû être autorisé à obtenir un droit de passage sur le lot du défendeur.

[114] Bref, alors que le droit de passage sur le lot du défendeur était jugé nécessaire par le juge dissident, cet accès, bien qu'assurément plus commode pour le demandeur, n'était pas jugé nécessaire par les juges de la majorité, car ce dernier pouvait, par des moyens jugés raisonnables, se ménager une issue jusqu'au chemin public sans devoir passer par le terrain du défendeur. La demande du demandeur pour être autorisé à passer sur le lot du défendeur fut donc rejetée⁹⁷.

[115] Dans *Rankin*, le juge Morissette tire de l'arrêt *Ziebell* le principe selon lequel la question de savoir s'il y a enclavé économique (donc une issue insuffisante, difficile ou impraticable pour l'utilisation ou l'exploitation du fonds) en est une de conciliation entre des intérêts divergents, une appréciation « coût-avantages » où entrent en ligne de compte, non seulement l'usage projeté du fonds par son propriétaire, mais également le contexte plus large des relations de voisinage, la proportionnalité et l'ensemble des options disponibles de désenclavement⁹⁸.

[116] Appliquant cette grille d'analyse, il conclut que, dans le cas spécifique de M. Gaucher, plusieurs éléments font en sorte que sa demande de droit de passage devait être refusée. Nous avons déjà évoqué ces facteurs, mais il est utile de les rappeler ici.

[117] Tout d'abord, le juge Morissette indique que M. Gaucher s'était satisfait de son accès par le lac depuis plusieurs années et que sa décision de transformer sa résidence de villégiature en résidence principale, une décision selon lui « *fortement teintée de subjectivité* », n'est pas de la même nature que la décision d'exploiter un terrain à des fins agricoles ou industrielles, ce qui comporterait une dimension plus « *objective* ». D'ailleurs, la propriété de M. Gaucher a une valeur économique significative, de sorte qu'on ne peut dire qu'elle serait « *hors du commerce des hommes* » comme le serait un fonds véritablement enclavé⁹⁹.

⁹⁷ Je souligne que, dans un arrêt subséquent et qui été abondamment cité en matière d'enclavé (*Morissette c. Prévost*, 1963 BR 52), la Cour d'appel a ensuite jugé que la position du juge dissident dans l'affaire *Ziebell* était préférable à celle de la majorité.

⁹⁸ *Rankin*, par. 30 et 31.

⁹⁹ *Idem*, par. 35 et 36.

[118] De plus, la demande de M. Gaucher était incompatible avec la destination des lieux et les usages locaux, puisque la plupart des résidents riverains de la municipalité se contentent d'un accès par le Lac pour accéder à leurs résidences de villégiature, ce qui ferait ainsi partie de l'« ADN » de cette municipalité, de type « lacustre » depuis sa fondation en 1915 et la mise en place d'un chemin viendrait porter atteinte à la quiétude des lieux et à leur caractère naturel¹⁰⁰.

[119] Par ailleurs, les coûts de construction du chemin projeté (entre 1M\$ et 2 M\$) étaient hors de proportion avec la valeur de la propriété de M. Gaucher, dont l'évaluation était alors de 872 600 \$. En l'absence d'un « bénéfice économique clair » pour le demandeur, le jeu n'en valait pas la chandelle, notamment parce que cela impliquait de construire un chemin en des lieux vierges de toute intrusion de cette nature¹⁰¹.

[120] Enfin, la preuve révélait que d'autres moyens de transport, tels que les hydroplanes ou les aéroglisseurs, pouvaient être utilisés en période de gel et de dégel, lorsque le Lac n'est ni navigable ni suffisamment gelé pour l'utilisation de motoneiges et qu'il s'agissait donc d'une option de désenclavement devant être considérée par le demandeur¹⁰².

[121] Le juge Morissette reprend donc ici en bonne partie les arguments qu'avait soulevés le juge Lévesque dans son *obiter* de 2014 dans le cadre de la première demande en justice du présent litige. Le juge Lévesque estimait en effet que le contexte du voisinage et de la destination des lieux devait être considéré aux fins de déterminer l'existence d'une enclave économique, et aussi que les résidences des demandeurs, bien que n'étant accessibles que par le Lac, avaient néanmoins une valeur économique significative¹⁰³. Le juge Morissette ajoute à ces éléments que l'exercice de déterminer l'existence d'une enclave économique en est un qui implique une conciliation des intérêts en présence (l'intérêt du propriétaire à obtenir un accès et ceux de ses voisins à jouir de leur propriété sans interférence), exercice qui passe notamment par une analyse « coût-avantages » de la situation prise dans sa globalité, incluant le contexte des relations de voisinage.

[122] Il est facile de voir en quoi cette vision des choses rompt avec les solutions traditionnelles en matière d'enclave.

¹⁰⁰ *Idem*, par. 37.

¹⁰¹ *Idem*, par. 38-39.

¹⁰² *Idem*, par. 40.

¹⁰³ *Kuchar c. Déorn*, 2014 QCCA 2022, par. 59 et suiv.

[123] Tout d'abord, ce cadre d'analyse restreint de manière importante le choix du propriétaire d'utiliser le lot comme il l'entend et d'obtenir une issue appropriée à la lumière de ce choix. Selon l'approche traditionnelle, comme on l'a vu, le propriétaire du fonds enclavé est en droit de réclamer une issue suffisante pour l'utilisation qu'il entend faire de son lot. Il n'a pas à limiter son utilisation en raison du fait que celle-ci peut déplaire à ses voisins ou qu'elle puisse se distinguer de l'utilisation que ceux-ci font de leurs propres terrains. Bien sûr, le propriétaire doit respecter les lois et règlements régissant l'utilisation qu'il peut faire de son lot (par exemple, la réglementation en matière de zonage ou encore les lois relatives à la protection de l'environnement) et l'utilisation de son immeuble ne doit pas être anormale¹⁰⁴, mais, sous cette réserve, le propriétaire peut utiliser son lot comme il l'entend et obtenir une issue suffisante pour cette utilisation ou exploitation.

[124] En second lieu, cette nouvelle grille d'analyse se concilie mal avec le caractère dynamique de l'institution de l'enclave. En raison du fait que M. Gaucher s'est satisfait d'une résidence de villégiature pendant plusieurs années, pour laquelle une issue par le lac peut sembler suffisante, il devrait continuer de se contenter de cette issue même s'il comptait transformer sa résidence secondaire en résidence principale, donc de modifier l'utilisation de son immeuble. Bref, on vient ici limiter les modifications à l'utilisation du terrain, en raison de la manière dont ce fonds et ceux des voisins ont été utilisés jusque-là. Mais, là encore, la solution traditionnellement acceptée en matière d'enclave est que le propriétaire du lot enclavé n'a pas à se contenter de l'utilisation qu'il a pu faire par le passé de son lot ou de celle qu'ont pu adopter ses voisins, il peut modifier à son gré son exploitation en en modifiant l'étendue, voire la nature, comme on l'a vu. Certes, on vient de le voir, le propriétaire du fonds ne peut utiliser ou exploiter son immeuble par un usage qui est interdit par la législation ou la réglementation applicable ou encore un usage qui serait anormal¹⁰⁵, mais, sous cette réserve, le propriétaire du fonds en cause est en droit d'obtenir une issue appropriée à l'utilisation qu'il entend faire de celui-ci¹⁰⁶. En insistant, non pas sur la suffisance de l'issue à la lumière de l'usage projeté, mais sur le contexte plus large des « relations du voisinage » et des usages locaux, on introduit dans l'équation une conciliation des intérêts en présence susceptible de restreindre l'utilisation

¹⁰⁴ Le professeur Devinat explique qu'en droit français les tribunaux ont précisé que, pour fonder un droit de passage, l'utilisation du fonds enclavé ne doit pas être « anormale » : (2020) 122 Revue du Notariat, 35, à la p. 49.

¹⁰⁵ Comme le souligne le Pr. Devinat dans l'article précité, il serait difficile de considérer comme anormale l'utilisation à l'année d'une résidence qui ne trouve nullement dans un endroit isolé, étant plutôt à proximité du Mont Tremblant, une station récréotouristique d'importance majeure.

¹⁰⁶ Voir à cet égard la décision du juge Étienne Parent dans *Tremblay c. Germain*, 2017 QCCS 5477, par. 34 : « Le choix des défendeurs [les voisins] de s'en tenir à un accès par voie navigable ne peut être imposé au demandeur, qui a droit d'utiliser et d'exploiter son fonds de manière normale dans les circonstances, ce qui comprend le droit de pouvoir apporter des modifications à son bâtiment et de mettre en place des installations septiques ».

que le propriétaire peut faire de son fonds, diminuant ainsi le caractère dynamique de la notion d'enclave par une certaine « fixité » de l'usage. Bref, on introduit de la rigidité dans les solutions, alors que, traditionnellement, l'enclave économique se caractérisait par sa capacité à suivre l'évolution des choses, tant du point de vue de l'utilisation ou de l'exploitation du fonds, qui pouvait varier dans le temps, que des changements liés à l'évolution de la vie moderne.

[125] Troisièmement, la distinction que fait la Cour d'appel entre l'exploitation agricole, commerciale ou industrielle, de nature « plus objective », et la décision d'une personne d'utiliser désormais sa résidence de villégiature comme résidence principale, décision qui serait « *fortement teintée de subjectivité* » ne correspond pas non plus aux solutions jusque-là admises. En effet, l'utilisation d'un immeuble à des fins résidentielles a depuis toujours été considérée comme étant l'une de celles pour lesquelles un droit de passage pouvait être réclamé des voisins, comme on l'a vu. Il n'y a donc pas distinction à faire, selon l'approche traditionnelle, entre la décision d'un agriculteur ou d'un industriel d'étendre ou de modifier son exploitation – ce qui peut mener, on l'a vu, à un ajustement de l'issue, voire à la création d'une nouvelle issue, mieux adaptée à la nouvelle utilisation du terrain enclavé – et celle du propriétaire d'une résidence secondaire de transformer celle-ci en résidence principale (donc de modifier son utilisation du lot). Dans un cas comme dans l'autre, la décision est essentiellement « subjective » et ne dépend pas en tant que telle de la « réalité du lot », mais plutôt de *l'utilisation qu'on compte en faire*. La distinction entre l'exploitation agricole ou industrielle et l'utilisation résidentielle ne semble par ailleurs guère compatible avec le texte même de l'article 997 C.c.Q. qui met sur le même pied l'utilisation et l'exploitation du fonds.

[126] Enfin, le fait qu'un terrain puisse avoir une valeur économique significative ne devrait pas empêcher de le considérer comme enclavé économiquement, si l'issue dont il dispose n'est pas suffisante à la nouvelle utilisation qu'on compte en faire. Un terrain qui ne dispose d'aucune issue sur la voie publique est peut-être pratiquement sans valeur et « mis hors du commerce des hommes », mais un terrain qui dispose déjà d'une issue peut avoir une valeur économique importante sans que cela empêche de le considérer comme enclavé si cette issue est insuffisante à l'utilisation qu'on veut en faire. Le fondement de l'enclave économique c'est la mise en valeur de la propriété foncière en s'assurant que l'issue est suffisante à l'utilisation que veut en faire son propriétaire, ce qui permet son utilisation à son plein potentiel économique. Un fonds agricole peut avoir une grande valeur et cependant être enclavé économiquement si l'issue dont il est doté ne permet pas à l'agriculteur d'exploiter ce fonds à son plein potentiel.

[127] Bref, selon les solutions traditionnellement admises en matière d'enclave économique, tant et aussi longtemps que le propriétaire respecte les règles applicables quant à l'utilisation de son lot, et que cette utilisation n'est pas anormale, c'est l'issue qui doit être adaptée à l'utilisation projetée, et non l'utilisation du fonds qui doit être limitée par l'issue qui existe. On voit donc que l'arrêt *Rankin* opère un bouleversement important des principes régissant l'enclave économique, car plutôt que de simplement examiner si l'issue existante est suffisante pour l'utilisation, actuelle ou projetée, qu'entend faire le propriétaire de son immeuble, il établit plutôt une conciliation des intérêts en présence par une analyse « coût-bénéfice » où la destination des lieux et les relations de voisinage prennent une grande importance. En d'autres mots, on passe d'un régime où l'issue doit être adaptée à l'utilisation du fonds, à un régime où l'utilisation du fonds peut être assujettie à l'issue existante, s'agissant d'un exercice de conciliation entre les intérêts du propriétaire du fonds en question et de ceux de ses voisins.

[128] On peut ajouter que l'arrêt *Ziebell* ne mentionne pas que la question de la suffisance de l'issue doit être analysée à la lumière du contexte plus large des relations de voisinage ou de la destination des lieux ou d'une analyse « coûts-avantages ». Certes, l'arrêt *Ziebell* établit un « arbitrage », mais il s'agit de l'arbitrage classique survenant dans la première hypothèse d'enclave et consistant à savoir s'il est raisonnable d'exiger du propriétaire du lot « enclavé » qu'il mette en œuvre certains moyens pour se ménager une issue sur la voie publique (et donc se désenclaver lui-même) plutôt que de le faire en utilisant le terrain de son voisin. De plus, comme déjà mentionné, dans un arrêt rendu quelques années plus tard, la majorité de la Cour d'appel a indiqué que la solution retenue dans l'arrêt *Ziebell* était trop exigeante pour le propriétaire¹⁰⁷.

[129] Le Professeur Mathieu Devinat, qui enseigne le droit des biens à l'Université de Sherbrooke, s'est montré critique de l'arrêt *Rankin*, qui est selon lui incompatible tant avec le texte qu'avec l'esprit de l'article 997 du Code civil, et ce, au point de souhaiter que cette décision de la Cour d'appel « demeure[...] isolée, tout comme la résidence de [M. Gaucher] »¹⁰⁸, et indiquant plutôt sa nette préférence pour les solutions traditionnelles, et notamment les principes énoncés par la Cour d'appel dans l'arrêt *Whitworth* de 1995.

¹⁰⁷ *Morissette c. Prévost*, 1963 BR 52.

¹⁰⁸ Mathieu Devinat, *Revue de la jurisprudence 1994-2019 en droit des biens*, 122 (2020) R. du N. 37, à la p. 54. Ce même auteur avait auparavant critiqué, essentiellement pour les mêmes raisons, un jugement de la Cour supérieure (*Boivin c. Barbeau*, 2017 QCCS 4668) où la juge Marie-Claude Lalande de notre Cour avait repris à son compte l'analyse de la suffisance de l'issue (la propriété n'était accessible que par voie d'eau) à la lumière des usages locaux et de la destination des lieux, en se fondant sur l'obiter du juge Lévesque dans *Kuchar c. Déom* : M. Devinat, *Revue de la jurisprudence 2017 en droit des biens*, 120 (2018) R. du N. 85, aux pages 105 et suiv.

iii) *L'état actuel du droit*

[130] Bien qu'elle soit certainement des plus intéressantes pour quiconque s'intéresse au droit québécois des biens, la question de savoir si les principes « classiques » de l'enclave économique, tels qu'énoncés par la Cour d'appel dans l'arrêt *Whitworth* de 1995, sont préférables à ceux énoncés par cette même Cour dans son arrêt *Rankin* de 2019 n'a toutefois guère de pertinence aux fins du présent jugement. En effet, la Cour d'appel a réitéré dans des arrêts postérieurs la grille d'analyse de l'arrêt *Rankin*¹⁰⁹, ce qui, du point de vue d'un juge d'instance, cristallise à toutes fins pratiques l'état actuel du droit québécois.

[131] Dans l'arrêt *Turbide*¹¹⁰, la Cour d'appel, en se fondant sur l'arrêt *Rankin*, résume ainsi le droit applicable en matière d'enclave économique, en insistant sur le caractère très factuel de l'analyse :

L'enclave économique implique des considérations de proportionnalité et de finalité d'utilisation, ainsi qu'une analyse « coûts-avantages ». Cette évaluation s'intéresse nécessairement à la situation particulière du fonds enclavé. Les caractéristiques propres à ce fonds, le contexte plus large des relations de voisinage et l'ensemble des options disponibles de désenclavement doivent donc faire partie intégrante de l'analyse. Il s'agit d'un examen profondément ancré dans les faits de chaque dossier.

L'enclave est un état de fait d'interprétation restrictive qui s'apprécie au moment de l'institution du recours, la loi accordant un chemin de nécessité et non pas de commodité. Il est difficile de trouver une question de nature plus factuelle.

[132] Dans *Morin*¹¹¹, la Cour d'appel reprend cet énoncé quant aux éléments pertinents de l'analyse. Elle corrige cependant le tir sur un élément important, en précisant que le fait que l'on soit en présence d'une nouvelle utilisation du fonds qui n'avait pas été envisagée au départ ne justifie pas en soi le rejet de la demande.

[133] Dans cette affaire, il s'agissait d'un terrain de villégiature accessible par voie navigable, mais sur lequel le demandeur prétendait exploiter une entreprise sylvicole nécessitant selon lui un accès terrestre¹¹². Le juge de première instance avait rejeté la

¹⁰⁹ *Turbide c. Boucher*, 2021 QCCA 323; *Morin c. Conseil de bande de Kitigan Zibi Anishinabeg*, 2021 QCCA 1910. Voir également les décisions de notre Cour dans *Joseph c. Lacerte*, 2021 QCCS 4793 et *Grimes c. 9211-7191 Québec inc.*, 2024 QCCS 36, par. 27 et 28 qui appliquent les principes énoncés dans les arrêts *Rankin* et *Turbide*.

¹¹⁰ *Idem*, par. 17.

¹¹¹ 2021 QCCA 1910.

¹¹² Ce passage terrestre se serait effectué sur une étroite bande de terre qui s'était formée par alluvion et qui reliait désormais l'île du demandeur à la terre ferme, l'extrémité de cette bande de terre se trouvant sur le territoire de la réserve autochtone défenderesse.

demande au motif que le demandeur n'exploitait pas véritablement une telle entreprise sylvicole et que, de toute manière, il serait alors agi d'une nouvelle utilisation du terrain qui n'avait pas été envisagée par lui ou ses auteurs. Or, quant à ce dernier motif, la Cour d'appel intervient pour préciser que le fait qu'une utilisation soit nouvelle n'est pas déterminant puisque les règles en matière d'enclave économique visent notamment à la « mise en valeur de la propriété foncière », et qu'une nouvelle utilisation est un élément de l'analyse à considérer à ce titre¹¹³:

On doit rappeler que la notion d'enclave économique s'explique notamment à la lumière de l'objectif de mise en valeur de la propriété foncière. L'utilisation nouvelle que souhaite faire un propriétaire de son terrain constitue l'un des paramètres que le tribunal doit considérer lorsqu'il est appelé à déterminer si le terrain est dans une situation d'enclave économique, au même titre que la destination des lieux, le contexte des relations de voisinage, les options de désenclavement, la proportionnalité de la solution envisagée, le rapport entre les coûts et les avantages, etc.

[134] Le cadre juridique pertinent ayant été ainsi défini par les arrêts *Rankin*, *Turbide* et *Morin*, nous pouvons passer à l'analyse de la question de savoir si les fonds des demandeurs sont enclavés à la lumière des faits ici mis en preuve.

B. Analyse

[135] Il faut tout d'abord préciser qu'il n'est pas question en l'espèce de terrains qui n'ont aucun accès à la voie publique. En effet, les lots des demandeurs sont accessibles par le Lac Tremblant qui constitue une voie publique, étant navigable.

[136] De plus, la preuve révèle que tous les résidents riverains de MLTN qui le désirent ont accès à une marina qui est accessible du début mai jusqu'à la fin octobre. Cette marina est reliée au réseau routier et les membres peuvent y laisser leur embarcation dans des abris. Certes, cette marina est privée, et seuls les membres et leurs invités y ont accès. Cela dit, je comprends que tous les propriétaires riverains de MLTN qui le souhaitent peuvent devenir membres et avoir accès à ses services à un coût raisonnable. Il n'y a par ailleurs pas de preuve que l'un ou l'autre des demandeurs se serait vu refuser l'accès à cette marina¹¹⁴.

¹¹³ *Idem*, par. 22.

¹¹⁴ Le caractère privé de la marina pourrait cependant être source de difficultés advenant qu'un propriétaire riverain n'y ait plus accès (par exemple, en étant privé de son *membership* pour une raison quelconque). Bien qu'un plan d'eau navigable (lac ou rivière) soit considéré comme une voie publique, une propriété riveraine ou située sur une île sera considérée enclavée s'il n'est pas possible d'avoir accès au chemin public sans devoir traverser un ou plusieurs lots privés. Voir P. Lafond, *Précis du droit des biens*, précité, par. 946.

[137] Cette marina se trouve à une distance relativement courte de navigation des terrains des demandeurs (soit environ 1 ou 1,5 km selon les cas) et elle se trouve ainsi à une dizaine ou une quinzaine de minutes de navigation, dépendamment de la force du moteur de l'embarcation et des conditions sur le Lac.

[138] Ainsi, ayant accès au Lac Tremblant et à la marina, qui n'est pas à une grande distance de navigation et qui communique directement avec le réseau routier public, les demandeurs se trouvent à avoir une issue sur la voie publique.

[139] Il n'y a donc pas d'enclave du premier type en l'espèce.

[140] D'ailleurs, les demandeurs n'invoquent pas n'avoir aucune issue sur la voie publique; ils prétendent plutôt que leurs fonds sont enclavés « économiquement », c'est-à-dire que l'accès dont ils disposent par le Lac est insuffisant, difficile, voire parfois carrément impossible pour l'utilisation qu'ils font ou qu'ils comptent faire de leurs propriétés.

[141] Pour les raisons qui suivent, j'estime qu'ils ont raison.

[142] D'une part, les demandeurs ont établi que l'accès à leurs résidences ou terrains par le Lac est souvent difficile, voire parfois carrément impossible. D'autre part, l'analyse des éléments pertinents de l'analyse globale de la situation, notamment la conciliation « coût-avantages », ne milite pas ici contre le droit de passage réclamé, contrairement à ce qui était le cas dans l'affaire *Rankin*.

1) L'accès par le Lac est insuffisant, difficile, voire parfois carrément impossible

[143] Au Québec, lorsqu'une résidence ou un terrain n'est accessible que par un lac, on peut généralement distinguer trois périodes : celle où la navigation est possible, celle du gel ou du dégel pendant laquelle la surface du lac n'est ni navigable ni assez gelée, ce qui rend pratiquement impossible toute traversée (du moins par des moyens de transport conventionnels) et enfin celle où la surface du lac est suffisamment gelée, ce qui permet notamment d'y circuler à pied ou en motoneige.

[144] La preuve révèle que, dans le cas particulier du Lac Tremblant, l'accès est problématique à chacune de ces périodes.

[145] ¶**La navigation y est souvent difficile.** Tout d'abord, en ce qui a trait à la période où la navigation est possible (soit du début de mai à la fin octobre, ce qui correspond à

la période où la marina est ouverte), la preuve révèle que la navigation sur le Lac Tremblant est bien souvent hasardeuse.

[146] Les demandeurs ont fait entendre à ce sujet M. Alain Richard, capitaine au long cours, à titre d'expert en navigation, lequel est venu expliquer le contenu de son rapport portant sur les risques et la sécurité de la navigation sur le Lac Tremblant¹¹⁵.

[147] Comme l'indique M. Richard, il s'agit d'un lac qui est orienté dans un axe nord-ouest/sud-est et qui a une longueur d'environ 10 km tout en étant relativement étroit, puisque sa superficie est de 9,7 km² pour une largeur moyenne d'environ 1 km (environ 1,5 km dans sa partie la plus large)¹¹⁶. Ce lac est par ailleurs entouré de reliefs montagneux.

[148] Dans son rapport, M. Richard explique qu'en raison de ces caractéristiques, il s'agit d'un « *plan d'eau propice à des vents réguliers et constants pouvant générer des vagues* », de même qu'à « *certaines phénomènes locaux pouvant amplifier fortement les vents présents* »¹¹⁷. En ce qui concerne les vagues, M. Richard précise qu'une « *bonne brise* » selon l'échelle de Beaufort¹¹⁸ pourrait générer des vagues d'une hauteur significative d'environ un demi-mètre sur le lac. Au surplus, ces vagues sont dites « *courtes* » plutôt que « *longues* » en raison du fait que la dimension du lac ne permettra pas aux vagues de s'allonger. Cela affecte la navigation, car la « *vague courte, contrairement à la vague longue, n'aura pas tendance à vouloir soulever [une] embarcation, mais aura tendance à la frapper et ainsi causer des dommages et rendre la navigation plus difficile* ».

[149] Dans la section de son rapport portant sur l'analyse des risques, M. Richard explique qu'en raison de son orientation et de sa morphologie, le lac Tremblant « *représente un corridor naturel pour les vents dominants* », et que sa configuration particulière « *permet d'amplifier la force des vents qui s'y engouffrent* ». De plus, les îles et pointes de terre s'y trouvant sont « *propices à générer des effets [de vent] locaux qui peuvent surprendre les navigateurs pendant leur transit* ». M. Richard en conclut que « *lors des périodes où les conditions météorologiques sont défavorables, il est « fort probable que les navigateurs soient confrontés à des conditions de navigation complexes, notamment en raison des effets locaux [qui vont avoir pour effet] d'augmenter la force du vent et des vagues* ». Des phénomènes météorologiques qui se produisent

¹¹⁵ Pièce P-29.

¹¹⁶ Pièce P-29, annexe 3.

¹¹⁷ *Idem*, p. 3 et 4.

¹¹⁸ Soit « *lorsque les petits arbres se balancent et que le sommet de tous les arbres sont agités* » (*idem*, annexe 4), ce qui n'est pas rare.

assez fréquemment en période estivale (lignes de grain, front, orage) sont ainsi susceptibles de produire « *des conditions de navigation difficile voire impossibles pour le navigateur profane* ».

[150] Le fait que la navigation sur le Lac Tremblant est souvent difficile a été confirmé au procès par de nombreux témoignages, et cela a d'ailleurs été admis par le défendeur Stephen Bronfman. Plusieurs témoins sont venus raconter que les conditions météorologiques sur le Lac peuvent se détériorer soudainement et que la navigation lorsque le vent et les vagues se lèvent y est particulièrement difficile et angoissante. Deux témoins ont d'ailleurs fait état de naufrages qui auraient facilement pu entraîner des noyades¹¹⁹.

[151] ¶**Périodes de gel et de dégel.** Lors des périodes de gel et de dégel, il est pratiquement impossible de traverser le Lac, du moins par des moyens de transport conventionnels. On ne peut pas y naviguer, car il y a des plaques ou des morceaux de glace qui rendent toute navigation extrêmement périlleuse. On ne peut évidemment pas non plus y circuler en motoneige ou même à pied (raquette ou ski de fond) lorsque la glace n'est pas suffisamment épaisse.

[152] Cette période de gel et de dégel est d'au moins deux mois et demi par année. La preuve révèle qu'en général le lac est suffisamment gelé peu après le début de janvier et qu'il le demeure jusque vers la fin de mars. La période de gel/dégel, selon les témoignages, correspond donc essentiellement à la période allant de la mi-novembre au début de janvier et de la fin mars à la fin avril. Par ailleurs, il faut à toutes fins pratiques ajouter les premières semaines de novembre, car, même si le lac est alors navigable en principe, la marina est fermée, ce qui exclut un accès par bateau pour accéder au réseau routier. De plus, dès novembre, l'eau est bien sûr très froide et une personne qui y tombe peut rapidement souffrir d'hypothermie.

[153] Au surplus, avec le réchauffement climatique dont on voit déjà les effets, il est facile de prédire que les périodes de gel ou de dégel, lors desquelles il ne sera pas possible ou sécuritaire de traverser le lac en motoneige (et même à pied) ne vont pas aller en diminuant. La preuve révèle d'ailleurs qu'à l'hiver 2023 le lac n'a gelé que beaucoup plus tard qu'à l'habitude¹²⁰, ce qui n'étonnera personne.

¹¹⁹ Témoignage de M. Denis Gervais, qui a expliqué que son cousin, qui avait emprunté son bateau, a déjà fait naufrage, évitant la noyade de peu et celui de M. Guy Déom qui a également fait naufrage alors qu'il transportait des matériaux par bateau vers son terrain.

¹²⁰ Témoignage de M. André Sicotte-Teasdale.

[154] Il est donc permis de penser que la période où les résidences et terrains des demandeurs ne sont pratiquement pas accessibles par le Lac, qui est présentement d'environ 2 mois et demi, risque de se prolonger peu à peu dans le futur.

[155] ¶**Surface gelée.** Lorsque la surface du lac est suffisamment gelée, on peut y circuler à pied ou encore, lorsque la glace est suffisamment épaisse, en motoneige. Il n'y a toutefois aucun monitoring officiel de l'épaisseur de la glace sur le Lac¹²¹ et ceux qui s'y aventurent le font toujours à leurs risques¹²².

[156] De plus, les témoignages, là encore, indiquent que la traversée du Lac en motoneige est souvent hasardeuse. Plusieurs témoins ont expliqué qu'il se forme souvent de la *slush* sur la surface du Lac, car la neige réchauffe la glace en surface, ce qui peut rendre la conduite d'une motoneige particulièrement difficile¹²³. D'autres incidents sont survenus lorsque le Lac est gelé, mais qu'il n'y a pas ou très peu de neige, ce qui a également pour conséquence de rendre périlleuse la conduite d'une motoneige, qui peut alors être difficile à contrôler ou à arrêter¹²⁴.

[157] De ce qui précède, on peut tirer les conclusions suivantes : l'accès par le Lac Tremblant, en raison de son orientation et de sa morphologie est souvent difficile et hasardeux même lorsque la navigation est possible via la marina (soit du début de mai à la fin octobre); un tel accès est pratiquement impossible lors des périodes de gel et de dégel dont la durée est actuellement environ de 2 mois et demi et qui ne devrait pas aller en diminuant (bien au contraire), et enfin, l'utilisation d'une motoneige (ou d'un VTT) lorsque la glace est suffisamment épaisse, n'est pas non plus de tout repos et plusieurs témoins ont indiqué ne pas se rendre à leur résidence pendant l'hiver pour cette raison, même s'ils souhaiteraient pouvoir s'y rendre pendant toute l'année.

[158] Les conditions expressément énoncées à l'article 997 C.c.Q. pour une enclave du second type (un accès difficile pour l'utilisation et l'exploitation du fonds) semblent donc *a priori* satisfaites. Il faut cependant examiner les autres éléments de la grille d'analyse établie par les arrêts *Rankin*, *Turbide* et *Morin* afin de déterminer s'il y a véritablement ici une enclave économique justifiant l'octroi d'un droit de passage sur les terrains voisins.

¹²¹ Témoignage de M. Christian De Varennes.

¹²² Le défendeur Hugh Scott et son épouse Paule Ouimet ont mentionné à la Cour que leurs enfants les ont « obligés » à acheter et porter une combinaison de survie lorsqu'ils traversent le Lac en hiver.

¹²³ M. André Sicotte-Teasdale a indiqué être venu en aide à M. Scott et à Mme Ouimet qui s'étaient enlisés sur le Lac avec leur véhicule tout terrain pourtant spécialement modifié pour les conditions hivernales (voir la Pièce D- 18).

¹²⁴ Notamment le témoignage de Sophie Sicotte-Teasdale quant à un accident survenu alors qu'elle traversait le lac en motoneige avec une copine, ce qui l'a rendu craintive au point de plus vouloir traverser le Lac en périodes hivernales.

2) **Les éléments à considérer selon les arrêts Rankin, Turbide et Morin**

[159] Je rappelle que dans l'arrêt *Turbide*, la Cour d'appel indique que l'enclave économique « implique des considérations de proportionnalité, de finalité d'utilisation ainsi qu'une analyse « coûts-avantages » et que « cette évaluation s'intéresse nécessairement à la situation particulière du fonds enclavé », soit son usage projeté, le contexte plus large des relations de voisinage et les options de désenclavement. La Cour indique également que cet examen est « profondément ancré dans les faits de chaque dossier »¹²⁵.

[160] Or, la preuve révèle que, dans le cas particulier qui nous occupe ici, les faits diffèrent à bien des égards de ceux analysés dans l'arrêt *Rankin* et les facteurs qui militaient contre l'octroi d'un droit de passage terrestre dans cette dernière affaire ne s'appliquent pas en l'espèce, ou du moins n'ont pas ici la même résonance.

[161] Commençons par faire état de ce que la preuve révèle relativement aux éléments pertinents, avant de passer à une appréciation globale de la situation.

a) *Constats découlant de la preuve faite dans le présent dossier*

[162] Tous les fonds qui nous intéressent ici sont bornés au sud-ouest par le Lac Tremblant et au nord-est par le Parc national du Mont-Tremblant. Lors du premier procès, comme mentionné ci-dessus, les demandeurs ont tenté d'obtenir un accès terrestre qui aurait évité en bonne partie de passer sur les propriétés riveraines, mais qui aurait empiété sur le Parc, ce que des lois d'ordre public interdisaient. De plus, leur propre expert avait admis que le passage proposé par le Procureur général, qui correspondait essentiellement à celui maintenant réclamé par les demandeurs, était le plus approprié et le plus naturel compte tenu de la configuration des lieux.

[163] Par ailleurs, tous les lots situés dans la MLTN et qui seraient traversés par le droit de passage réclamé se trouvent dans la zone VA-8 du Plan de zonage de la MLTN¹²⁶. Les usages autorisés pour ces immeubles sont l'habitation unifamiliale, les sentiers de randonnée et la conservation¹²⁷. Puisque le zonage permet d'utiliser le lot pour y installer une habitation unifamiliale, rien n'interdit à une personne de s'installer à longueur d'année dans une résidence se trouvant dans une telle zone, ce que les autorités municipales ont d'ailleurs confirmé au demandeur André Sicotte-Teasdale¹²⁸, en précisant que le terme

¹²⁵ *Turbide*, précité, par. 17.

¹²⁶ Pièce P-41, p. 697.

¹²⁷ *Idem*, p. 704.

¹²⁸ Ce dernier ne doit pas être confondu avec son père, M. André Teasdale, également demandeur en l'instance.

« villégiature » dans le nom des 17 zones « VA » de la MLTN « *ne prohibe pas l'utilisation d'une résidence durant les 4 saisons de l'année* », ni de s'y installer de manière permanente à titre de résidence principale¹²⁹.

[164] J'ajoute que, contrairement à la situation décrite dans l'arrêt *Rankin*¹³⁰, tous les immeubles qui nous intéressent ici sont reliés au réseau électrique d'Hydro-Québec par une ligne se situant à proximité de la limite du Parc national.

[165] En ce qui a trait à l'utilisation des fonds, actuelle ou projetée, la preuve établit ceci.

[166] Tout d'abord, les demandeurs André Sicotte-Teasdale¹³¹ et Claire Sicotte ont présentement leur résidence principale sur les lots no. 17 et 18¹³². Le demandeur Connor O'Brien possède une résidence sur le lot no. 20; il voudrait pouvoir l'habiter à longueur d'année, mais ne le fait pas, car il estime que cela n'est pas sécuritaire sans un accès routier. La situation est essentiellement la même pour le demandeur Denis Gervais, propriétaire du chalet se trouvant sur le lot no. 22. Mme Burns et son mari détiennent le lot no. 28 par l'intermédiaire d'une compagnie qu'ils contrôlent¹³³; ils voudraient également s'y installer de manière permanente pour leur retraite en y construisant une résidence, mais ne l'ont pas fait parce que sans accès routier, ils estiment que cela n'est pas sécuritaire. Le demandeur Guy Déom est propriétaire du lot no. 36 (le plus éloigné), sur lequel se trouve un chalet habitable à l'année; il souhaiterait en faire sa résidence principale, mais ne peut pas le faire sans accès facile, compte tenu de son âge. Le demandeur André Teasdale possède trois propriétés, soit personnellement (lots no. 11 et 30), soit par l'intermédiaire d'une fiducie familiale (lot 29). Il voudrait pouvoir construire sur l'un ou l'autre une propriété qui serait accessible toute l'année. Enfin, le demandeur Mario Lépine, par l'intermédiaire d'une compagnie qu'il contrôle¹³⁴, possède un chalet sur le lot no. 16 qu'il voudrait rénover pour pouvoir y dormir advenant qu'il y ait un accès routier.

[167] En ce qui concerne le réseau routier de MLTN, la situation, par rapport à celle décrite dans l'arrêt *Rankin*, a évolué de manière importante.

[168] Dans *Rankin*, le juge Morissette indique qu'une des caractéristiques de la MLTN est que son réseau routier était « très limité » (d'une longueur totale de 1,7 km) et qu'il

¹²⁹ Pièce P-48.

¹³⁰ *Rankin*, par. 15.

¹³¹ Ce dernier est le fils des demandeurs André Teasdale et Claire Sicotte.

¹³² Je réfère ici à la numérotation des lots se trouvant sur la Pièce P-53A qui montre chacun des lots avec indication de la résidence lorsqu'il y en a une et de sa distance par rapport au droit de passage réclamé.

¹³³ La demanderesse *Les Investissements Burcass (Canada) Ltée*.

¹³⁴ Groupe Aéromag 2000 inc.

était « pratiquement inexistant » en bordure du Lac¹³⁵. Le juge Morissette précise que, depuis la fondation de la MTLN, « la plupart des résidents ont accédé à leur propriété par bateau, en utilisant le Lac comme voie d'accès ».

[169] Or, la preuve faite dans le cadre du présent dossier montre une situation qui a évolué de manière importante.

[170] Tout d'abord, lorsque l'on tient compte des chemins privés qui permettent à un propriétaire d'accéder à sa résidence par voie terrestre, le réseau routier de la municipalité est aujourd'hui de 13,9 km. Cela s'explique notamment par le fait qu'il y a eu dans les dernières années mise en place de nouveaux accès routiers (développement du Domaine de la Tranquillité dans le secteur Nord-Ouest; nouvelle rue autorisée récemment dans le secteur de la Baie de l'Ours (au nord du Lac)¹³⁶; nouveaux accès routiers de part et d'autre du Lac Bibitte à son extrémité Est et développement routier important dans le secteur de l'Allée des Rondins dans le secteur sud-ouest du Lac).

[171] Le Plan d'urbanisme de la MLTN de 2021 fait d'ailleurs état de l'évolution de la situation au niveau du développement du réseau routier, notamment à proximité du Lac Tremblant¹³⁷ :

Traditionnellement, les implantations humaines ont ceinturé les lac Tremblant et Bibitte, créant une bande circulaire privée formée d'une seule rangée de propriétés accessibles par l'eau. Cette situation est toujours présente pour la majorité des propriétés du lac Bibitte, mais a été modifiée au lac Tremblant par l'avènement du développement sur rue. Cette tendance est marquée principalement par le développement du secteur Domaine de la Tranquillité situé à l'extrémité Nord-Ouest du Lac Tremblant ainsi que le développement de certaines rues à proximité des marinas du lac Bibitte et du lac Tremblant.

[172] Cette évolution du réseau routier public et privé fait en sorte qu'environ la moitié des lots de la municipalité bénéficient désormais d'un accès terrestre. L'arpenteur-géomètre Maltais a présenté une carte de l'ensemble de la municipalité montrant que 149 lots de la MLTN étaient desservis par un tel accès routier direct, auxquels il faut ajouter les 11 lots du secteur de la Baie de l'Ours qui bénéficient également d'un accès routier maintenant que le chemin (qui était en construction au moment de la première audience) a été complété. Il y a donc 160 lots qui bénéficient d'un accès routier sur un total de 323 lots dans l'ensemble de la municipalité¹³⁸.

¹³⁵ Rankin, précitée, par. 13.

¹³⁶ Pièce P-50.

¹³⁷ Pièce P-31.

¹³⁸ En outre, 11 des 163 lots qui ne sont pas desservis par un accès terrestre sont des lots forestiers de très grande surface appartenant à l'État ou à la Municipalité : voir la carte de la Pièce P-32. Ainsi, la

[173] Il n'est donc plus exact de dire que « la plupart » des résidents de MLTN n'ont accès à leur résidence que par le Lac, car au moins la moitié de ceux-ci ont maintenant directement accès à leurs résidences par voie terrestre. Par ailleurs, il faut aussi considérer que, à l'instar des demandeurs, plusieurs des résidents qui n'ont présentement accès à leurs résidences que par le Lac souhaiteraient obtenir un accès par voie terrestre, comme l'a indiqué M. André Teasdale lors de son témoignage.

[174] La description de la MTLN comme étant une municipalité essentiellement de type « lacustre », où la plupart des résidents ont accès à leur chalet estival par le Lac ne correspond donc plus à la réalité établie par la preuve dans le présent dossier. De nos jours, la moitié des résidents ont accès à l'année à leurs résidences qui n'ont souvent rien à voir avec un « chalet estival ». Or, la Cour d'appel dans *Rankin* mentionne que, advenant que le visage de la MTLN comme municipalité essentiellement lacustre ne soit plus d'actualité, cela pourrait évidemment avoir un impact sur l'analyse de la destination des lieux et des relations de voisinage¹³⁹.

[175] À cet égard, il ressort par ailleurs des « considérant » chapeautant la modification réglementaire de 2006¹⁴⁰ interdisant l'aménagement de nouveaux accès véhiculaires¹⁴¹, que cette prohibition ne résulte pas tant d'un désir des élus municipaux de limiter l'étendue du réseau routier, mais bien davantage de leur volonté d'esquiver une éventuelle responsabilité civile de la municipalité s'il arrivait que des véhicules d'urgence-incendie ne soient pas en mesure d'emprunter de tels accès, qui peuvent souvent comporter des pentes assez abruptes.

[176] Enfin, je souligne que le plan d'urbanisme de MLTN de 1995, lequel « *représente les grandes orientations d'aménagement que la municipalité choisit pour son territoire* »¹⁴² –, prévoyait la mise en place d'un chemin qui correspond essentiellement au tracé du droit de passage ici réclamé par les demandeurs¹⁴³. Certes, ce chemin projeté était destiné à desservir les propriétés qui n'étaient pas adjacentes au Lac, mais il reste

majorité des terrains réservés à l'habitation (les zones VA du plan de zonage) sont donc désormais accessibles par voie terrestre.

¹³⁹ *Rankin*, par. 37, où le juge Morissette écrit que « *si les résidents...saisissaient leurs élus pour ouvrir la possibilité d'une habitation domiciliaire, ou simplement résidentielle, à l'année longue, sur tout le territoire de la MLTN, le résultat serait peut-être différent...* ». Or, la preuve révèle en l'espèce que l'habitation domiciliaire à longueur d'année est effectivement possible dans toutes les zones « VA » de la municipalité, lesquelles occupent la très vaste majorité de son territoire.

¹⁴⁰ Règlement 2006-007 de la MTLN: voir la Pièce P-17, p. 1.

¹⁴¹ Dans la nomenclature de la MTLN, un « accès véhiculaire » (à ne pas confondre avec une entrée privée) est celui permettant le passage de véhicules automobiles afin de desservir un terrain qui n'est pas directement borné par une rue publique ou privée.

¹⁴² Pièce P-21.

¹⁴³ *Idem*.

que la MLTN envisageait dans ses grandes orientations la mise en place d'un chemin suivant essentiellement le tracé ici proposé par les demandeurs. Il est donc difficile de dire, à la lumière de cette preuve, qu'un tel chemin serait incompatible avec la destination des lieux et les usages locaux.

[177] Au niveau du contexte des relations de voisinage, un autre élément distingue le présent dossier de celui examiné dans l'affaire *Rankin*. Dans cette dernière affaire, le demandeur réclamait un droit de passage d'une longueur d'environ 5 km qui devait traverser une quinzaine de lots voisins et alors que *tous* leurs propriétaires s'opposaient à la mise en place d'un tel accès. Le voisinage immédiat du demandeur était donc unanimement hostile à la mise en place de l'accès terrestre réclamé par un seul demandeur. La situation du présent dossier est fort différente. Sur les 26 lots qui seraient traversés par le chemin à construire, il y en a 20 pour lesquels les propriétaires sont favorables à la mise en place de ce chemin ou qui ne s'y opposent pas, soit les 12 lots des demandeurs et les 8 autres appartenant aux propriétaires riverains qui sont « neutres ».

[178] Tel que déjà expliqué, sur les quelque 3,5 km du chemin à construire, il n'y a donc que 0,9 km de ce chemin qui devraient être mis en place sur des lots de propriétaires qui s'opposent au droit de passage. Par ailleurs, les autres défendeurs (ceux dont les fonds sont situés sur le territoire de VMT) ont tous déjà un accès routier par le Chemin des Cascades ou le Chemin Labrecque.

[179] Cela dit, les défendeurs des deux catégories ont fait part à la Cour des inconvénients qui résulteraient de l'octroi du droit de passage réclamé par les demandeurs.

[180] Les défendeurs qui sont propriétaires de lots sur le territoire de la MLTN¹⁴⁴ (et d'autres témoins connaissant l'endroit) sont venus dire que la construction d'un chemin viendrait détruire le caractère unique des lieux et certains ont précisé qu'ils ont acheté à cet endroit précisément en raison du fait qu'il n'y avait pas d'accès terrestre. Certains ont également indiqué que leurs lots seraient coupés en deux par le chemin devant être construit, notamment les défenderesses Susan Sproule et Eva Kuchar. Cette dernière a de plus indiqué qu'un accès terrestre allait augmenter la valeur de son terrain de manière importante, haussant ainsi par voie de conséquence les taxes foncières qu'elle ne serait plus en mesure de payer.

¹⁴⁴ M. Hugh Scott, Mme Paule Ouimet, Mme Susan Sproule, Mme Eva Kuchar, M. Jeffrey Howard et Mme Romi Swidler.

[181] Les défendeurs qui sont venus témoigner et dont les résidences se trouvent sur le territoire de VMT, lesquelles sont desservies par le Chemin des Cascades et le Chemin Labrecque¹⁴⁵, insistent quant à eux sur les inconvénients découlant d'une augmentation du nombre de véhicules circulant sur ces chemins privés. Ils indiquent que le Chemin des Cascades est très étroit par endroit et qu'il faut souvent que l'une des voitures recule pour que le croisement puisse s'effectuer, notamment en hiver. Le défendeur Schunert mentionne aussi que sa femme, qui doit se déplacer en fauteuil roulant en raison d'une maladie chronique, aime se rendre sur le Chemin des Cascades pour y prendre l'air et admirer les lieux, et il craint que cela ne soit plus possible avec davantage de véhicules y circulant. Mme Choremis a mentionné que son garçon est autiste et qu'il a tendance à s'enfuir et qu'une augmentation du nombre de véhicules circulant sur le Chemin des cascades l'inquiète énormément.

[182] Au niveau de la proportionnalité du coût des travaux requis par rapport à la valeur des fonds, le présent dossier se distingue également de la trame factuelle de l'affaire *Rankin*. Dans ce dernier dossier, le coût du chemin à construire oscillait entre 1 et 2 M\$, alors que la valeur de la propriété de M. Gaucher (le demandeur) était de 872 600 \$. La Cour d'appel a jugé qu'il y avait là un manque de proportionnalité qui militait contre l'octroi du droit de passage.

[183] Dans le présent dossier, le coût du chemin à construire (en gravier) serait d'environ 3,275 M\$ selon l'expert des demandeurs¹⁴⁶ et d'environ 4,4 M\$ de dollars selon l'expert des défendeurs pour un chemin de gravier et d'environ 4,9 M\$ pour un chemin asphalté, ce qu'il privilégie.

[184] Il faut cependant préciser que l'estimation de l'expert des défendeurs inclut un montant d'environ 1,4 M\$ de dollars pour la réfection complète du pont se trouvant à la jonction du Chemin des Cascades et du Chemin Labrecque afin d'y permettre le croisement des véhicules, ce qui n'est actuellement pas possible. Étant donné le bon état général du pont (qui a été rénové en 2021¹⁴⁷) et le faible achalandage, cela semble être une mesure disproportionnée dans les circonstances puisque le pont est très court et que le chemin s'élargit à chacune de ses entrées, de sorte qu'il est très facile pour les conducteurs de passer l'un après l'autre après avoir fait un arrêt et s'être concertés, comme on le voit souvent dans ce genre de chemins moins fréquentés¹⁴⁸.

¹⁴⁵ M. Brian Osborne, M. Stephen Bronfman, M. Dan Schunert, Mme Joanna Choremis.

¹⁴⁶ Pièce P-44.

¹⁴⁷ Pièce D-24, par. 4.1.1.2.

¹⁴⁸ Un autre expert des défendeurs, l'ingénieur Lefebvre (auteur d'un rapport sur la capacité du chemin existant (Pièce D-24), a d'ailleurs admis en contre-interrogatoire que cela se fait même sur des routes

[185] Ainsi, si on fait abstraction de la réfection du pont qui ne semble nullement nécessaire dans les circonstances, l'évaluation du coût de construction du chemin (avec ou sans asphalte) est essentiellement la même pour les deux experts, soit autour de 3,3 ou 3,4 M\$.

[186] À cela, il faut ajouter le coût estimé des réaménagements à faire sur le chemin existant afin de permettre le croisement sécuritaire des véhicules. En effet, tel que déjà mentionné, la preuve a révélé que le chemin existant était passablement étroit (notamment dans la portion du Chemin des Cascades) et que le croisement des véhicules pouvait s'y révéler difficile, notamment en présence de neige, et que parfois l'une des voitures devait reculer sur une certaine distance afin de pouvoir laisser passer l'autre. Les résidents desservis par le chemin existant s'en accommodent jusqu'ici, mais dans la mesure où l'achalandage augmentera inévitablement advenant que les demandeurs obtiennent le passage qu'ils réclament, la question se pose de savoir quels aménagements devraient être réalisés sur le chemin existant pour que cette issue vers la voie publique soit suffisante tout en étant sécuritaire, advenant qu'elle doive servir de voie de passage aux demandeurs.

[187] À ma demande, les parties ont donc fourni des expertises complémentaires à ce sujet.

[188] Les demandeurs ont déposé un rapport complémentaire de M. Éric Perreault, ingénieur. Ce dernier a d'abord constaté que le chemin existant ne permet effectivement pas les rencontres de véhicules de manière optimale, ayant une largeur moyenne de 3,9 m dans le secteur Labrecque et de 3,1 m dans le secteur du Chemin des Cascades. Après avoir estimé l'achalandage supplémentaire résultant de l'ajout d'une vingtaine de résidences, M. Perreault s'est dit d'avis que, même s'il est possible d'élargir le chemin existant à 5 m dans sa totalité (de manière à permettre un croisement aisé des véhicules sur toute sa longueur¹⁴⁹), cette solution (dont le coût est estimé à environ 400 000 \$) ne lui semblait pas nécessaire dans les circonstances, vu le faible achalandage prévu et la faible vitesse de roulement anticipé. Il a donc plutôt recommandé la mise en place d'élargissements ponctuels à environ tous les 150 m. Étant donné que le chemin existant comporte déjà quatre élargissements à certains endroits, il serait donc nécessaire d'en aménager cinq autres à des endroits stratégiques, en tenant compte des contraintes topographiques et environnementales. De plus, afin de faciliter le passage des véhicules d'urgence (camion d'incendie), M. Perreault recommande d'améliorer la courbe menant

plus achalandées. Voir aussi le pont à une seule voie réalisé récemment (moins de 10 ans) par le ministère des Transports, comme l'a indiqué l'ingénieur Perreault (Pièce P-72).

¹⁴⁹ À l'exception du pont.

au pont et d'agrandir le rond – point à l'extrémité nord du chemin, le tout pour des travaux estimés à 80 000 \$. M. Perreault considère que le chemin actuel est déjà sécuritaire et qu'avec les travaux prévus la sécurité sera bonifiée.

[189] De leur côté, les défendeurs ont déposé le rapport de M. Bernard Lefebvre, ingénieur¹⁵⁰. Ce rapport consiste essentiellement à expliquer la teneur des travaux requis pour rendre le chemin existant conforme aux normes municipales actuelles relativement à la construction des rues. Autrement dit, ce rapport ne traite pas des aménagements devant être faits pour rendre l'accès par le chemin existant suffisant et sécuritaire compte tenu de l'achalandage prévu (d'ailleurs, M. Lefebvre n'a pas estimé l'achalandage supplémentaire), il traite plutôt des travaux devant être faits pour rendre le chemin conforme aux normes actuelles. Par ailleurs, il n'évalue pas le coût des travaux prévus, se contentant de dire que « *la mise aux normes du chemin impliquerait des travaux considérables* ». Par ailleurs, M. Lefebvre se dit d'avis que la solution proposée par l'expert des demandeurs n'est pas sécuritaire, car elle implique quand même que des voitures devront parfois faire des manœuvres à reculons sur un chemin étroit et comportant des pentes parfois importantes.

[190] L'opinion de l'expert des demandeurs m'apparaît ici nettement préférable dans le présent contexte. Tout d'abord, celle-ci répond adéquatement à la question soulevée par la Cour qui était de déterminer si des aménagements au chemin existant devaient être réalisés et, le cas échéant, à quel coût, afin que cet accès soit à la fois suffisant et sécuritaire advenant que le chemin réclamé par les demandeurs soit mis en place. Le rapport de M. Lefebvre ne répond à ni l'une ni l'autre de ces questions, se contentant de faire état des normes municipales qui s'appliqueraient pour refaire le chemin dans son entièreté et de dire que ces travaux seraient « *considérables* ». En second lieu, l'opinion de M. Lefebvre, contrairement à celle de M. Perreault, ne tient aucunement compte du faible achalandage prévu, ni du fait qu'il ne s'agit pas ici de construire une rue destinée à être « municipalisée », mais plutôt d'évaluer la suffisance d'un accès existant dans le contexte d'un désenclavement plutôt que dans le cadre de la construction d'une nouvelle rue par un promoteur immobilier. Troisièmement, M. Perreault a insisté sur un élément qui me semble important, soit le fait que plus on élargit la surface de roulement d'un chemin (qui est de 7 m selon les normes municipales actuelles de VMT), plus la vitesse des usagers augmente (ce qu'a d'ailleurs admis M. Lefebvre), ce qui crée d'autres enjeux de sécurité.

¹⁵⁰ Pièce D-24.

[191] Il faut aussi souligner que VMT a exempté le Chemin Labrecque (donc la majeure partie du chemin existant¹⁵¹) de ses propres normes de construction de rue¹⁵². La VMT semble donc reconnaître – ce qui est parfaitement raisonnable –, que des chemins privés à faible achalandage et ne desservant qu'un nombre limité de résidences n'ont pas nécessairement à satisfaire à l'ensemble des normes pouvant être établies pour une rue destinée à être « municipalisée ».

[192] Enfin, il est également utile de préciser que la solution proposée par l'expert des demandeurs est nettement moins intrusive et dommageable au niveau du cadre naturel des lieux qu'une mise à niveau complète du chemin existant, alors que la préservation du cadre enchanteur des lieux est précisément un objectif important des défenseurs.

[193] Je retiens donc que les aménagements proposés par l'ingénieur Perreault sont suffisants à la fois pour l'utilisation que comptent faire les demandeurs de leurs lots (usage résidentiel, parfois à l'année) et pour la sécurité des personnes empruntant ce chemin dans le présent contexte, vu le faible achalandage et la vitesse limitée qu'il autorise *de facto*.

[194] Le coût total pour les travaux à faire afin d'établir l'accès terrestre réclamé par les demandeurs pour l'utilisation de leur fonds serait donc d'environ 3,5 M\$.

[195] Or, l'évaluation municipale de 2023 des immeubles des demandeurs totalise 15 821 400 \$ et celle des immeubles des propriétaires neutres totalise 6 256 800 \$, pour une valeur totale de 22 078 200 \$¹⁵³.

[196] Le manque de proportionnalité qui militait contre l'octroi du droit de passage du seul demandeur Gaucher dans *Rankin* ne se retrouve donc pas dans le présent dossier. Au surplus, la valeur marchande de ces propriétés devrait être augmentée de manière significative pour chacune des propriétés des demandeurs et des « neutres » qui serait accessible par voie terrestre plutôt qu'uniquement par le Lac.

[197] Les demandeurs ont fait entendre à ce sujet Mme Annie Therrien, évaluatrice agréée, qui a estimé que la valeur d'un lot donnant sur le Lac Tremblant était augmentée de 5 à 7 fois à partir du moment où elle était dotée d'un accès routier¹⁵⁴. Ce rapport a été

¹⁵¹ Le Chemin Labrecque est long d'environ 750 m, alors que le chemin des Cascades a une longueur d'environ 570 m (Pièce P-54, p. 2).

¹⁵² Cf. Annexe C du Règlement régissant la construction et la municipalisation des rues 2023-216 (annexe F du Rapport de Fahey). Par ailleurs, le Chemin des Cascades a été construit vers la fin des années '60 et avant que la réglementation quant à la construction des rues ne soit en vigueur.

¹⁵³ Voir les évaluations municipales de la Pièce D-14.

¹⁵⁴ Pièce P-34.

critiqué par l'expert des défendeurs, M. Louis Poirier, qui a notamment contesté la méthodologie de Mme Therrien. Cela dit, M. Poirier a admis en contre-interrogatoire qu'un accès routier augmentait généralement la valeur d'une propriété riveraine, ce qui ne surprendra personne, cela permettant à longueur d'année un accès à la fois plus facile et plus sécuritaire que l'accès par un lac, avec toutes les difficultés et les contraintes que cela comporte, notamment eu égard au climat québécois. Il n'est pas nécessaire pour les fins du présent jugement d'aller plus loin, puisque même en considérant les valeurs actuelles des lots selon l'évaluation municipale, nous ne nous trouvons pas ici dans la situation d'un manque de proportionnalité comme celui de l'affaire *Rankin*, où le coût du chemin à construire était largement supérieur à la valeur du seul terrain en cause. En l'espèce, la valeur des travaux à faire pour aménager le passage réclamé est de moins de 16% de l'évaluation municipale 2023 des terrains des demandeurs et des défendeurs neutres.

[198] Enfin, en ce qui a trait aux autres options de désenclavement, la Cour d'appel dans *Rankin* avait mentionné que le demandeur dans cette affaire n'avait pas envisagé la possibilité d'avoir accès à sa résidence pendant les périodes de gel et de dégel au moyen d'un hydroplane ou d'un aéroglisseur.

[199] Or, dans le présent dossier, pratiquement tous les propriétaires riverains entendus, tant en demande qu'en défense, ont décrié l'utilisation d'un tel véhicule par un des propriétaires riverains en raison du bruit infernal que produisent de telles embarcations, lesquelles sont par ailleurs plutôt difficiles à conduire. La preuve révèle donc que cette « option de désenclavement » qui avait été évoquée dans l'arrêt *Rankin*, doit être exclue, car elle se révélerait bien plus nuisible à la quiétude des lieux que la construction du chemin réclamé¹⁵⁵.

b) Appréciation globale des éléments révélés par la preuve

[200] À mon avis, contrairement à ce qui était le cas dans l'affaire *Rankin*, l'analyse globale des éléments pertinents milite en faveur d'une conclusion que les fonds des demandeurs sont effectivement enclavés « économiquement » puisque l'issue par le Lac est insuffisante et difficile pour qu'ils puissent utiliser et exploiter leurs terrains et résidences à leur plein potentiel.

[201] La preuve révèle en effet que plusieurs des demandeurs se privent de construire une résidence sur leur terrain ou encore de rénover de manière importante celle qui s'y trouve déjà même s'ils souhaiteraient le faire. Ils aimeraient aussi pouvoir s'y installer à

¹⁵⁵ Lors de son témoignage, le défendeur Hugh Scott a indiqué qu'il serait dommage (« *unfortunate* ») que plusieurs riverains utilisent des hydroglisseurs en raison du bruit produit par ces engins.

l'année. Ils ne le font cependant pas précisément en raison du fait que l'accès par le Lac est insuffisant et souvent difficile. Il est insuffisant, car on ne peut traverser le Lac lors des périodes de gel et de dégel, dont la durée correspond à au moins 2 mois et demi par année. Il est souvent difficile en raison des caractéristiques du Lac qui rendent la navigation souvent hasardeuse et imprévisible¹⁵⁶ et parce que la traversée du Lac sur sa surface gelée en motoneige constitue bien souvent un risque et comporte également de nombreuses difficultés, comme de nombreux témoins l'ont rapporté.

[202] Par ailleurs, la disponibilité et l'efficacité des services de police et d'incendie sont bien sûr limitées par l'absence de réseau routier, surtout en période de gel et de dégel et en période hivernale. La défenderesse Susan Sproule a indiqué lors de son témoignage que sa résidence, et plusieurs autres avoisinantes, ont été privées d'électricité pendant un mois et demi à l'hiver 2022 en raison du fait que les équipes d'Hydro-Québec ne pouvaient se rendre sur les lieux pour faire les réparations requises à la ligne électrique.

[203] Nous nous trouvons donc devant plusieurs lots dont la mise en valeur et l'utilisation à leur plein potentiel est freinée par un accès insuffisant, ce qui est le fondement même de l'enclave économique. Il ne s'agit pas ici d'un chemin de commodité, car, pour pouvoir utiliser ces immeubles comme résidences principales, comme le souhaitent plusieurs des demandeurs et comme ils sont en droit de le faire selon les règles de zonage applicables, il est nécessaire d'avoir une issue terrestre permettant le passage d'une automobile et des véhicules d'urgence.

[204] Le fait que la plupart des demandeurs aient acheté leurs propriétés en sachant qu'elle n'était accessible que par le Lac n'est pas un élément déterminant. Les autorités reconnaissent depuis toujours que la connaissance de l'état d'enclave au moment de l'acquisition d'un lot n'empêche pas l'octroi d'un droit de passage si celui-ci est nécessaire à l'utilisation du fonds¹⁵⁷. Dans *Yazedjian c. Hassan*¹⁵⁸, le juge Kasirer, alors à la Cour d'appel et écrivant les motifs de celle-ci, rejette par ailleurs l'idée qu'un « *self-inflicted wound* » pourrait empêcher l'octroi d'un droit de passage pour désenclaver un lot si ce dernier est effectivement enclavé.

[205] N'est pas non plus déterminant le fait que les demandeurs puissent s'être satisfaits pendant une période plus ou moins longue de cet unique accès par le Lac. Comme la Cour d'appel l'a énoncé dans l'arrêt *Morin*, le fait qu'il y ait une nouvelle utilisation du

¹⁵⁶ Laurent écrivait, à propos des accès par voie navigable, que « *s'il s'agit d'un fleuve navigable, et que la navigation est périlleuse, il n'y a guère de doute; une voie pareille ne saurait être considérée comme suffisante* », précité, tome 8, par. 79.

¹⁵⁷ *Poulin c Samson*, 1966 R.L. 584 (CS).

¹⁵⁸ 2010 QCCA 2005.

fonds n'empêchera pas nécessairement l'octroi d'un droit de passage si celui-ci est nécessaire à cette nouvelle utilisation, car l'objectif du régime de l'enclave économique est justement de favoriser la mise en valeur de la propriété foncière, ce qui passe souvent par un nouvel usage du fonds. Or, le fait de construire une résidence sur un terrain ou de rénover une résidence existante pour la rendre habitable à l'année est une mise en valeur de la propriété foncière¹⁵⁹. Il n'est pas nécessaire que le fonds soit exploité par une entreprise agricole ou industrielle pour être mis en valeur; une utilisation résidentielle qui prend de l'ampleur, comme la construction d'une résidence ou la transformation d'un chalet estival en résidence habitable à l'année, est tout autant une mise en valeur de la propriété immobilière. D'ailleurs, l'article 997 du *Code civil du Québec* mentionne expressément que l'issue sur la voie publique doit être suffisante pour l'utilisation et l'exploitation du lot.

[206] L'objectif de mise en valeur de la propriété foncière, et une utilisation d'un fonds à son plein potentiel autorisé, qui sont à la base du régime juridique de l'enclave économique, militent donc ici en faveur de l'octroi du droit de passage, car une telle issue va favoriser une utilisation des lots à leur plein potentiel et accroîtra de manière significative leur valeur.

[207] L'utilisation des fonds pour y installer une résidence principale respecte par ailleurs non seulement le zonage de la MLTN (qui permet, on l'a vu, l'utilisation des immeubles pour des habitations unifamiliales à longueur d'année), mais est par ailleurs parfaitement compatible avec la nouvelle réalité de celle-ci, telle que l'a établi la preuve. On l'a vu, son réseau routier est beaucoup plus développé que l'image qu'en donnait la preuve établie dans l'affaire *Rankin* et le plan d'urbanisme de 1995 prévoyait même la mise en place d'un chemin précisément à l'endroit où les demandeurs veulent obtenir un droit de passage. Par ailleurs, tel que déjà mentionné, il n'est plus exact de dire que la plupart des résidents de cette municipalité accèdent à leur chalet estival par le Lac, car en réalité la moitié des lots résidentiels de la municipalité ont désormais un accès terrestre au réseau routier et les résidences sont souvent bien loin d'être de simples « chalets estivaux ». Bref, MTLN est aujourd'hui une municipalité qui est autant « routière » que « lacustre », et peut-être même davantage « routière » que « lacustre », même si son développement n'est certes pas aussi effréné et tentaculaire que celui de sa voisine au sud, VMT. Je souligne d'ailleurs que la densité de l'habitation et la préservation du caractère naturel des lieux ne sont pas affectées en tant que telle par la

¹⁵⁹ Dans *Grimes c. 9211-7191 Québec inc.*, 2024 QCCS 36, la juge Marie-Josée Bédard, en tenant compte de la grille d'analyse des arrêts *Rankin* et *Turbide*, a récemment décidé qu'un droit de passage terrestre était nécessaire pour que les propriétaires d'un chalet, qui n'était jusque-là accessible que par un lac, puissent le rénover, ce qui s'avérait impossible par voie navigable. Il y avait donc enclave économique car l'issue par le lac était insuffisante pour la mise en valeur (rénovation) de la propriété.

présence ou non d'un nouvel accès terrestre, mais plutôt par le fait que les règles de lotissement de la MLTN prévoient de grands terrains dont une forte proportion de la surface doit demeurer à l'état naturel.

[208] Par ailleurs, à mon avis, l'analyse « coût-avantages » milite ici en faveur de l'octroi du droit de passage.

[209] D'une part, on l'a déjà mentionné, il n'y a pas ici de disproportion choquante entre le coût du chemin à construire et la valeur des lots des demandeurs, cette dernière dépassant amplement le coût estimé du chemin à construire et des aménagements à faire au chemin existant.

[210] D'autre part, les avantages surpassent ici les inconvénients.

[211] Accorder ici le droit de passage réclamé, c'est permettre l'utilisation d'une vingtaine de lots à leur plein potentiel économique (dans le respect du zonage) et c'est accroître de manière significative la sécurité des résidents de ce secteur. Plusieurs témoins sont venus dire à la Cour qu'ils ont vécu des moments très angoissants en raison du fait que les services de police ou d'incendie n'ont pas été en mesure de se leur venir en aide en temps utile, faute d'accès routier¹⁶⁰; plusieurs autres sont venus dire qu'ils se privaient d'habiter leur résidence à l'année, bien qu'ils l'eussent souhaité, en raison précisément du manque de sécurité découlant de l'absence d'un accès terrestre.

[212] À l'inverse les inconvénients, sans vouloir les minimiser, me semblent peser moins lourd dans la balance.

[213] Tout d'abord, en ce qui concerne les défendeurs qui ont des résidences à VMT, ceux-ci disposent déjà d'un accès routier et cet accès peut être utilisé par de nombreuses personnes en raison des nombreuses servitudes ayant été accordées au fil du temps. Permettre à une vingtaine de propriétaires de plus (même en tenant compte de leurs invités) d'utiliser le Chemin des Cascades et le Chemin Labrecque ne comporte pas une grande nuisance supplémentaire pour ces défendeurs, d'autant plus que, pour la plupart, leurs résidences se trouvent en contrebas du chemin et à bonne distance de celui-ci¹⁶¹. Il est de plus évidemment possible de limiter la vitesse des véhicules y circulant par une signalisation appropriée, ce qui minimise les risques d'incident.

¹⁶⁰ Témoignage de M. André Sicotte-Teasdale.

¹⁶¹ Pièce P-53A.

[214] En second lieu, en ce qui concerne les défendeurs dont les lots seront traversés par le chemin de 3,5 km à construire¹⁶², il est indéniable que ce chemin sera une source d'inconvénients en imposant sur leur fonds un chemin dont ils ne veulent pas. Cela dit, comme déjà mentionné, la distance totale sur les lots de ces opposants est de moins de 1 km (en fait moins de 0,9 km) et cela est ici nécessaire pour désenclaver une douzaine (voire une vingtaine en comptant les « neutres ») de propriétés qui pourront ainsi être utilisées à leur plein potentiel. Par ailleurs, encore là, les résidences se trouvant sur ces lots se trouvent à bonne distance (entre 85 et 145 m)¹⁶³ et en contrebas du chemin projeté. La nuisance sonore et visuelle ne sera donc pas très importante, d'autant plus qu'il s'agit de désenclaver une vingtaine de lots par un droit de passage et non pas d'ouvrir un chemin public. Au surplus, le régime de l'enclave prévoit précisément que les voisins qui doivent accorder le droit de passage nécessaire pour désenclaver un fonds, ce qui est d'intérêt public, soient indemnisés du préjudice qu'ils peuvent en subir¹⁶⁴.

[215] Je crois utile de préciser par ailleurs que la construction du chemin ici réclamé n'aura pas non plus d'impact important sur le paysage, car, en raison de la végétation dense qui se trouve sur les lieux¹⁶⁵, celui-ci ne devrait pas être visible à partir du Lac ou de l'autre rive de la municipalité, à l'instar du Chemin des Cascades et du Chemin Labrecque qui existent déjà.

[216] Enfin, il importe de souligner qu'il n'y a aucune autre option de désenclavement qui soit ici envisageable. Il est impossible de passer par le Parc du Mont-Tremblant pour éviter de passer sur les propriétés des défendeurs, car plusieurs lois d'ordre public l'interdisent. Par ailleurs, comme déjà mentionné, l'utilisation d'aéroglosses ou d'hydroplanes pour permettre un accès lors des périodes de gel et de dégel a été catégoriquement rejetée par l'ensemble des riverains qui sont venus témoigner, lesquels ont été unanimes à se plaindre du vacarme tonitruant que font ces engins¹⁶⁶. Nul doute que du point de vue de la quiétude et du cadre enchanteur des lieux, l'utilisation de telles embarcations, ne serait-ce que par quelques riverains, serait une véritable catastrophe. La construction du chemin réclamé par les demandeurs est certainement préférable à la prolifération de tels appareils sur le Lac.

¹⁶² Ce qui inclut le défendeur Alan P. Rossy, car même si le lot de ce dernier se situe à VMT, il doit toutefois être traversé par le nouveau chemin à construire puisque le Chemin Labrecque s'arrête à l'extrémité sud de son immeuble (Voir la Pièce P-53A).

¹⁶³ Pièce P-53A.

¹⁶⁴ Art. 997, al. 2 C.c.Q.

¹⁶⁵ Ce que j'ai été à même de constater lors de la visite des lieux du 25 avril 2023.

¹⁶⁶ Pour le moment, un seul riverain possède un aéroglosses et son utilisation a donné lieu à des plaintes aux autorités municipales en raison du bruit.

[217] Je suis donc d'avis que les demandeurs ont raison de dire que leurs fonds sont enclavés au sens de l'article 997 C.c.Q. et qu'ils sont donc en droit d'obtenir de leurs voisins¹⁶⁷ un droit de passage leur permettant de désenclaver leurs fonds.

[218] Au niveau du tracé de ce droit de passage, celui proposé par les demandeurs selon le plan préparé par l'ingénieur Poulin pour la construction du chemin de 3,5 km devant se rattacher au Chemin Labrecque n'est pas contesté¹⁶⁸. La preuve révèle que M. Poulin a examiné attentivement l'état des lieux, a tenu compte des contraintes environnementales existantes selon ses connaissances et son expérience et que le tracé qu'il propose est le tracé le plus approprié, compte tenu de la topographie des lieux et des circonstances¹⁶⁹.

[219] Seule la défenderesse Kuchar a demandé au moment de son témoignage s'il était possible de modifier le tracé proposé, car il coupe son terrain en deux en passant au milieu de celui-ci. Cette demande de modification du tracé ne peut cependant pas être acceptée, car l'ingénieur Perreault, ayant réexaminé la situation à la demande du procureur des demandeurs, a expliqué à la Cour qu'il n'est pas possible, en raison de la configuration des lieux, de faire passer l'accès à un autre endroit¹⁷⁰.

III. L'application de la réglementation municipale et supramunicipale

[220] Les demandeurs, advenant que l'enclave soit reconnue, ce qui est le cas, demandent que certains règlements municipaux ou supramunicipaux soient déclarés inapplicables ou encore inopposables à leur égard, car leur application aurait pour effet d'empêcher le désenclavement de leurs fonds. Ces conclusions visent des dispositions réglementaires de la MLTN, de VMT et de la MRC des Laurentides.

[221] Les défendeurs riverains et les municipalités, de même que la MRC, contestent ces demandes, estimant au contraire que les dispositions réglementaires en cause sont applicables dans leur intégralité.

¹⁶⁷ Il est reconnu que le droit de passage peut s'exercer sur plusieurs propriétés successives, si cela est nécessaire à l'aménagement du passage nécessaire (*Kuchar c. Déom*, 2014 QCCA 2022, par. 113, note 9).

¹⁶⁸ Il faut cependant tenir compte de la modification du tracé ayant fait l'objet d'une entente avec Mme Viau qui ne s'est pas opposée à la demande des demandeurs à la condition que cette modification soit mise en place, ce qui est accepté par les demandeurs et obtenu l'aval de l'ingénieur Perreault (Pièce P-54).

¹⁶⁹ Voir notamment le témoignage de M. Poulin lors du premier procès (Pièce P-67).

¹⁷⁰ Voir la Pièce P-54.

[222] Avant d'aborder ces questions, il faut d'abord trancher la contestation de certaines défenderesses quant à une modification de la demande annoncée par les demandeurs au dernier jour de l'audition¹⁷¹.

[223] Cette modification de dernière minute comporte deux volets. D'une part, les demandeurs souhaitent ajouter une conclusion quant au caractère inapplicable ou inopposable de deux autres règlements de la MTLN, soit le *Règlement 2021-005 relatif aux permis et certificats* et le *Règlement 2021-06 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale*¹⁷². D'autre part, ils désirent insérer une conclusion subsidiaire en vertu de laquelle il y aurait cristallisation de la réglementation applicable¹⁷³ au jour de l'introduction de leur première en justice (en 2000), ou sinon au jour de leur seconde demande en justice en 2015.

[224] Ces modifications ont été contestées par la MTLN en ce qui a trait au premier volet, et par toutes les défenderesses institutionnelles en ce qui concerne le second volet. Il faut donc déterminer si ces modifications doivent être autorisées.

[225] Je suis d'avis qu'elle doit l'être. Comme on le sait, un acte de procédure peut être modifié en tout temps avant jugement, à moins que cela retarde indûment le déroulement de l'instance, que ce ne soit contraire aux intérêts de la justice ou qu'il en résulte une demande entièrement nouvelle sans rapport avec la demande initiale¹⁷⁴.

[226] Aucune de ces exceptions au principe ne s'applique ici.

[227] Tout d'abord, en ce qui concerne la question de la cristallisation de la réglementation applicable, la conclusion que désirent ajouter les demandeurs en est une de pure concordance puisque la demande en justice contenait déjà des allégations en ce sens, et ce depuis la version no. 8 de 2023. Il n'y a donc rien de nouveau à ce sujet.

[228] De même, en ce qui a trait aux nouveaux règlements de la MTLN à l'égard desquels les demandeurs souhaitent obtenir une déclaration de non-applicabilité ou d'inopposabilité, je souligne que ceux-ci demandaient déjà que des règlements de la

¹⁷¹ Il s'agit de la dixième itération de la demande en justice des demandeurs.

¹⁷² En apparence, les demandeurs avaient également ajouté une conclusion relativement au Règlement 2008-106 de VMT quant aux plans d'implantation et d'intégration architecturale de VMT, mais ce règlement faisait déjà partie de ceux visés par les conclusions antérieures des demandeurs. La VMT a donc retiré sa contestation quant à cette modification, qui ne changeait rien à son égard.

¹⁷³ Le libellé de la conclusion réfère à la cristallisation de l'« état du droit », mais il est clair que ce sont uniquement les dispositions réglementaires en cause de la MTLN, VMT ou de la MRC des Laurentides qui sont ici visées. Les demandeurs ne prétendent évidemment pas que leur demande devrait être analysée à la lumière de la jurisprudence qui existait en 2000 ou 2015.

¹⁷⁴ Art. 206 C.p.c.

MTLN soient déclarés inapplicables ou inopposables à leur égard afin de pouvoir mettre en place le chemin décrit par l'ingénieur Poulin. Le fait d'ajouter deux autres règlements ayant un impact sur les normes relatives à la mise en place du tracé ne change en rien la nature du débat relativement à cette question.

[229] Au surplus, ni l'une ni l'autre des défenderesses n'en subit quelque préjudice que ce soit puisque, d'une part, aucune preuve supplémentaire n'était requise (les règlements parlent par eux-mêmes) et, d'autre part, j'ai autorisé les parties à me transmettre des représentations écrites relativement à ces deux aspects, ce qui fut fait dans les semaines suivant la seconde audience.

[230] Les modifications du 16 mai 2024 à la demande en justice des demandeurs sont donc autorisées et on en tiendra compte dans ce qui suit.

A. Les dispositions réglementaires en cause

[231] ¶**Dispositions réglementaires de la MLTN.** Les conclusions des demandeurs visent d'abord la norme de la MLTN qui prohibe l'aménagement d'une nouvelle rue à moins de 244 m de la rive d'un lac. Cette norme a été adoptée en 1995 (par le Règlement 53-95) et est maintenant intégrée au *Règlement de lotissement 2021-003*, à son article 3.3.3. Les conclusions des demandeurs visent également le Règlement 2006-007 prohibant depuis 2006 la mise en place d'accès véhiculaires.

[232] Les demandeurs requièrent également que le *Règlement 2021-004 relatif à la construction*, le *Règlement 2021-05 relatif aux permis et aux certificats* et que le *Règlement 2021-06 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale* soient déclarés inapplicables ou inopposables à leur égard.

[233] ¶**Dispositions réglementaires de la MRC des Laurentides.** Les demandeurs formulent une conclusion similaire à propos du Règlement no. 398-2023R de la MRC des Laurentides (ainsi que tout règlement municipal de la MTLN ou de la VMT en résultant), lequel prohibe toute opération cadastrale visant la création d'une nouvelle rue à moins de 300 m de la rive d'un lac.

[234] ¶**Dispositions réglementaires de VMT.** Les demandeurs désirent également obtenir une déclaration d'inapplicabilité ou d'inopposabilité relativement au *Règlement 2023-216* de VMT sur la construction et l'implantation des rues, au *Règlement 2008-106* relativement aux plans d'implantation et d'intégration architecturale et au *Règlement 2008-103* concernant le lotissement.

B. Position des parties

[235] Les demandeurs invoquent que ces normes réglementaires ne peuvent être applicables à leur situation, car elles ont ou pourraient avoir pour effet de les empêcher de désenclaver leurs fonds.

[236] Ainsi, aucun des immeubles des demandeurs n'a une profondeur de 244 m et la présence du Parc du Mont-Tremblant à leur limite nord-est rend impossible le désenclavement prévu au Code civil s'il faut respecter la norme de 244 m partir de la rive d'un lac pour la mise en place d'une nouvelle rue et *a fortiori* la norme de 300 m au même effet récemment adoptée par la MRC des Laurentides.

[237] Par ailleurs, selon les demandeurs, l'application complète des normes relatives au lotissement, à la construction des rues ou aux plans d'implantation et d'intégration architecturale de la MLTN et de VMT est susceptible également d'empêcher le désenclavement de leurs fonds par l'application de dispositions qui n'ont pas été écrites dans un contexte de désenclavement comme celui qui nous occupe ici.

[238] Les demandeurs font également valoir que les règlements adoptés après le dépôt de leur demande en justice ne peuvent leur être opposés en application du principe voulant que les instances en cours ne soient pas affectées par les changements législatifs ou réglementaires survenant pendant l'instance, lorsque, comme c'est le cas en l'espèce, le jugement est déclaratif et non constitutif de droit.

[239] De leur côté, les défendeurs, les municipalités et la MRC sont d'avis que ces normes réglementaires, de portée générale et d'intérêt public, s'appliquent aux demandeurs comme à tout autre citoyen et qu'il n'y a aucune raison de les déclarer inapplicables ou inopposables. Ils invoquent également que les demandeurs n'ont pas agi dans un délai raisonnable pour demander l'inopposabilité de ces normes. Enfin, ils contestent également la théorie de la cristallisation des droits invoquée par les demandeurs, au motif que ceux-ci ne peuvent avoir de droit acquis sans avoir déposé de demande pour un permis de construction, ce qui n'a pas encore été fait et aussi que le jugement qui reconnaît une situation d'enclave et détermine le passage approprié pour le désenclavement serait constitutif plutôt que déclaratif de droit.

C. Analyse

[240] Pour les raisons qui suivent, il n'est pas possible d'adopter l'une ou l'autre des thèses présentées par les parties dans son intégralité, car les demandeurs et les défendeurs ont à la fois raison et tort en partie.

[241] Tout d'abord, les demandeurs ont raison de prétendre que les dispositions réglementaires municipales ou supramunicipales qui ont *directement* pour effet d'empêcher le désenclavement de leurs fonds, telles que la prohibition d'aménager une rue à moins de 244 m ou de 300 m de la rive du Lac, ne leur sont pas opposables.

[242] Cela découle du principe voulant qu'en cas de conflit direct entre une norme législative et une norme réglementaire, la norme législative ait préséance, à moins que la loi ne prévienne le contraire¹⁷⁵. C'est précisément en me fondant sur ce principe général que j'ai décidé, en 2016, que la norme de 244 m de la MTLN ne pouvait avoir pour effet de rendre irrecevable la demande en justice des demandeurs, car cette disposition réglementaire interdisant l'aménagement d'un accès terrestre à moins de 244 m du Lac entre alors en conflit direct avec l'article 997 C.c.Q. : ce dernier oblige le voisin du propriétaire du fonds enclavé à lui donner un droit de passage¹⁷⁶, alors que le règlement municipal lui interdit de donner un tel accès. Une personne ne peut évidemment pas être tenue de faire ce qui lui est par ailleurs interdit et il y a donc un conflit de normes qui doit alors se résoudre alors en faveur de la norme qui est hiérarchiquement supérieure, c'est-à-dire ici le droit prévu par la loi, soit le Code civil¹⁷⁷. Ce principe général est d'ailleurs repris par le législateur à l'article 3 de la *Loi sur les compétences municipales*¹⁷⁸. Au surplus, l'article 68 de cette même loi prévoit spécifiquement que le pouvoir d'une municipalité de régir l'accès d'un immeuble à la voie publique ne peut avoir pour effet d'enclaver celui-ci, ce qui montre bien l'importance que le législateur accorde au droit d'un propriétaire foncier à ce que son immeuble ne soit pas ou ne reste pas enclavé par l'effet d'un règlement municipal¹⁷⁹.

[243] S'agissant d'une question de hiérarchie des normes, la question du délai ne se soulève pas comme je l'ai expliqué dans la décision de 2016¹⁸⁰ :

¹⁷⁵ *Spraytech, société d'arrosage c. Ville de Hudson*, [2001] 2 RCS 241.

¹⁷⁶ Voir *Blackwell c. Ville de Barkmere*, 2012 QCCA 2020, par. 49.

¹⁷⁷ *Teasdale c. Municipalité de Lac-Tremblant-Nord*, 2016 QCCS 854.

¹⁷⁸ RLRQ, c. C-47.1.

¹⁷⁹ Dans *Blackwell c. Ville de Barkmere*, précité, la Cour d'appel a indiqué que la réglementation municipale ne devait pas être interprétée comme « faisant obstacle » au droit au désenclavement prévu par la loi (par. 52).

¹⁸⁰ Aux par. 53 à 55.

La question du délai à invoquer la nullité ou l'inopposabilité des règlements n'a aucune pertinence dans le cas d'un conflit opérationnel entre l'art. 997 C.c.Q. et les règlements municipaux en cause.

En effet, le caractère inopérant des règlements, advenant qu'il y ait enclave, ne découlerait pas de l'exercice par le Tribunal de son pouvoir discrétionnaire de surveillance, mais plutôt de l'application du principe de la prépondérance d'une loi provinciale valide face à un règlement municipal qui entre directement en conflit avec elle. Or, un règlement inconciliable avec une loi provinciale ne cesse pas de l'être, et ne devient pas opérationnel, au motif que le demandeur aurait tardé à invoquer l'incompatibilité des deux normes.

Le Tribunal ne connaît aucun principe, aucune règle qui exige que la doctrine de la prépondérance soit plaidée dans un délai raisonnable. En effet, il y a incompatibilité des normes ou il n'y en a pas. Il ne s'agit pas là d'une affaire relevant de la discrétion judiciaire. Puisque l'application de cette doctrine ne dépend aucunement d'un pouvoir discrétionnaire de la Cour, mais est strictement tributaire du conflit qui existe entre deux normes juridiques hiérarchisées — conflit qui existe tant que les normes en cause sont en vigueur —, la notion même d'un délai pour l'invoquer n'a guère de sens.

[244] Le même raisonnement s'applique pour la norme de 300 m de la MRC des Laurentides, s'agissant là aussi de législation déléguée, sans que la loi ne permette à un tel règlement supramunicipal de contrecarrer un droit conféré par le Code civil ou une autre loi.

[245] Les défendeurs et les défenderesses ne sont pas nécessairement d'accord avec la décision rendue en 2016, et, comme c'est leur droit le plus strict, ils me l'ont clairement fait savoir lors de leurs plaidoiries; avec égards, je ne vois cependant pas de raison de m'écarter ici du raisonnement alors tenu et ce d'autant plus que la Cour d'appel, dans l'arrêt *Municipalité du Canton de Stanstead c. 9270-5912 Québec inc.*¹⁸¹, y a fait référence sans aucunement le remettre en cause.

[246] D'autres dispositions réglementaires de la MTLN ou de VMT peuvent également avoir pour effet d'empêcher les demandeurs d'obtenir leur désenclavement. Ainsi, la règle voulant que l'emprise de toute rue projetée doive former un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ne peut pas être satisfaite ici, car les demandeurs ne sont bien sûr pas propriétaires de tous les lots sur lequel le chemin devant être construit doit passer. On voit mal comment une personne qui n'est pas propriétaire d'un terrain peut effectuer une opération cadastrale de division le visant. Au surplus, puisqu'il s'agit simplement de conférer aux demandeurs un droit de passage sur les lots des défendeurs, et non pas créer une rue en tant que telle, une telle disposition (qui vise notamment à

¹⁸¹ 2020 QCCA 499. Voir aussi *Bussière c. Cloutier*, 2017 QCCS 5577, confirmé par 2019 QCCA 2014.

permettre à une municipalité de devenir ultérieurement propriétaire du ou des lots formant la rue) n'a guère d'utilité dans le contexte d'un accès terrestre qui *doit* être construit afin de permettre un désenclavement, plutôt qu'une nouvelle rue dans le cadre d'un nouveau développement immobilier, rue (et développement) qu'il n'est alors pas *nécessaire* de mettre en place.

[247] Cela dit, il n'est pas possible pour autant de rendre inapplicables ou inopposables aux demandeurs l'*ensemble* des normes prévues par les règlements mentionnés ci-dessus. Les municipalités ont raison de dire que les demandeurs ne peuvent être exemptés de l'ensemble des normes normalement applicables à l'aménagement d'une rue. Seules les dispositions ayant pour effet d'*empêcher* le désenclavement des fonds des demandeurs entrent en conflit avec le droit prévu au Code civil et sont de ce fait inopérantes vis-à-vis les demandeurs.

[248] Par exemple, on ne voit pas pour quelle raison les demandeurs devraient être exemptés de l'application des normes municipales exigeant le dépôt de plans détaillés ou le paiement de certains droits pour obtenir un permis de construction. De même, les règles prévoyant, par exemple, la provenance des matériaux utilisés ou les matières devant être enlevées dans le cadre de la construction d'une rue ou encore celles exigeant la mise en place d'une glissière de sécurité aux endroits où les remblais dépassent une certaine hauteur n'empêchent pas la mise en place du droit de passage réclamé par les demandeurs¹⁸².

[249] Par ailleurs, les dispositions prévues aux règlements portant sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale sont applicables, sous la réserve (importante) qu'un conseil municipal ne pourrait, par ses décisions, totalement empêcher la mise en place d'un droit de passage prévu par la loi.

[250] Ce ne sont donc que les normes municipales ou supramunicipales qui sont incompatibles avec le droit de passage ici reconnu aux demandeurs, celles qui empêchent sa mise en place, qui leur sont inopposables, car ne pouvant créer un obstacle au droit au désenclavement prévu par la loi. Les conclusions du présent jugement vont donc prévoir que, sera inopposable aux demandeurs, toute norme des règlements visés de la MTLN, de VMT ou de la MRC des Laurentides se révélant incompatible avec la mise en place du chemin prévu aux plans de l'ingénieur Poulin (Pièce P-13) ou des élargissements et autres améliorations à faire au chemin existant selon le rapport de l'ingénieur Perreault (Pièce P-54).

¹⁸² Voir la section 5 du Règlement 2021-04 de la MTLN relatif à la construction des rues.

[251] Cela étant, il n'est pas nécessaire de se pencher sur la théorie de la cristallisation de droits au jour de la demande en matière de jugement déclaratif, car cet argument ne visait qu'à obtenir une déclaration d'inapplicabilité ou d'inopposabilité des normes réglementaires empêchant la mise en place de l'accès réclamé par les demandeurs et cet objectif est déjà atteint par la conclusion indiquée ci-dessus. Il n'est pas non plus nécessaire de se pencher sur le caractère déraisonnable de la réglementation attaquée, car, encore là, cet argument ne visait que les normes ayant pour effet d'empêcher le désenclavement des terrains des demandeurs.

[252] Enfin, en ce qui concerne les contraintes pouvant exister en vertu de la législation et de la réglementation en matière environnementale – et sur lesquelles les défendeurs riverains continuent d'insister –, il a déjà été indiqué dans le jugement du 12 décembre 2023 que ces questions devront être examinées par les demandeurs et les autorités responsables dans la mise en œuvre du droit de passage autorisé par le présent jugement et que ces questions ne peuvent être débattues à ce stade de l'affaire¹⁸³.

0-0-0

[253] En ce qui a trait aux frais de justice, il me semble sage d'attendre que le litige soit entièrement vidé, ce qui ne sera fait que par le jugement devant être rendu sur la seconde étape, soit celle relative aux indemnités devant être versées au terme du second alinéa de l'article 997 C.c.Q.

0-0-0

[254] En terminant cette étape importante du présent dossier, je tiens toutefois à remercier les parties et leurs procureurs. Les questions à résoudre ici étaient passablement complexes, tant en fait qu'en droit, mais la collaboration des parties et de leurs avocats, et la souplesse dont les uns et les autres ont fait preuve à maints égards tout le long de cette première étape méritent d'être soulignées et ont grandement facilité ma tâche à la fois comme juge gestionnaire et comme juge sur le fond de cette intéressante question.

[255] Je reste cependant saisi du dossier puisqu'il reste la seconde étape à compléter. Je compte encore là sur la collaboration de tous pour que celle-ci puisse être décidée avec célérité, le présent litige ayant déjà trop duré.

¹⁸³ Jugement du 12 décembre 2023, par. 27.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[256] **ACCUEILLE** en partie la *Demande introductive d'instance modifiée (10) en revendication d'un droit de passage, en jugement déclaratoire et en injonction permanente* des demandeurs en date du 16 mai 2024;

[257] **DÉCLARE** que les fonds des demandeurs visés par la présente demande (et qui sont mentionnés aux paragraphes 34, 39, 40, 42, 43, 44,46, 48, 49, 51 et 51.1 de celle-ci, avec indication du numéro de lot au Cadastre du Québec) sont enclavés, l'accès par le Lac Tremblant se révélant insuffisant, difficile et parfois impraticable pour l'utilisation et l'exploitation de leur fonds ;

[258] **DÉCLARE** que les demandeurs sont en droit d'obtenir, pour désenclaver leurs lots, un droit de passage à pied et en voiture sur les fonds suivants, et ce, afin de pouvoir rejoindre à partir de leurs terrains le Chemin Desmarais :

	Propriétaires	Lots (Cadastre du Québec)
1	Bernard Loranger	Partie du lot 2 804 165
2	Société en commandite Les Associés du Mont-Royal	Partie du lot 2 803 647
3	Stephen Bronfman	Partie du lot 2 803 650
4	Société en commandite Les Associés du Mont-Royal	Partie du lot 2 803 647
5	(...) <u>Pierre Pomerleau</u>	Lots 2 804 163 et 2 804 168
6	9116-2099 Québec Inc.	Lot 3 352 377
7	Daniel Labrecque Lise Laberge	Lot 4 173 777

	Propriétaires	Lots (Cadastré du Québec)
8	Alan P. Rossy	Lot 4 110 381
9	Investissements Copley Inc.	Partie du lot 3 353 557
10	Alan P. Rossy	Partie du lot 3 353 556
11	André Teasdale	Partie du lot 5 011 434
12	Succession Eileen Alice Marshall	Partie du lot 5 011 435
13	Hugh Scott Paule Ouimet	Partie du lot 5 011 433
14	Hugh Scott Paule Ouimet	Partie du lot 5 011 436
15	Eva Kuchar	Partie du lot 5 011 439
16	Groupe Aéro Mag 2000 Inc.	Partie du lot 5 011 437
17	André Sicotte Teasdale	Partie du lot 5 011 438
18	Claire Sicotte	Partie du lot 5 011 416
19	(...) <u>André Sicotte Teasdale</u> <u>Mikaela O'Brien</u>	Partie du lot 5 011 414
20	Connor O'Brien	Partie du lot 5 011 415

	Propriétaires	Lots (Cadastré du Québec)
21	Nicole Viau	Partie du lot 5 011 413
22	Denis Gervais	Partie du lot 5 011 411
23	Sophie Sicotte Teasdale	Partie du lot 5 011 424
24	Sophie Sicotte Teasdale	Partie du lot 5 011 423
25	Wenda Gibson	Partie du lot 5 011 421
26	2426-7296 Québec Inc.	Partie du lot 5 011 426
27	Centre médical Métro St-Michel Inc.	Partie du lot 5 011 427
28	Les Investissements Burcass (Canada) Ltée	Partie du lot 5 011 425
29	Fiducie Teasdale 2017	Partie du lot 5 011 429
30	André Teasdale	Partie du lot 5 011 420
31	Susan Sproule	Partie du lot 5 011 419
32	John Kenrick Sproule	Partie du lot 5 011 418
33	Jeffrey Howard Romi Swidler Howard	Partie du lot 5 011 428

	Propriétaires	Lots (Cadastré du Québec)
34	June Patricia Laing	Partie du lot 5 011 349
35	June Patricia Laing	Partie du lot 5 011 345
36	Guy Déom	Partie du lot 5 011 346

[259] **ORDONNE** à l'officier de la publicité des droits des circonscriptions foncières de Terrebonne et de Labelle de publier le présent jugement à l'encontre de l'ensemble des lots mentionnés au paragraphe précédent;

[260] **DÉCLARE** que ce droit de passage doit s'exercer à partir de l'extrémité nord du Chemin Desmarais, voie publique située sur le territoire de Ville Mont-Tremblant, en empruntant le chemin privé existant sur les lots de certains des défendeurs, soit les chemins généralement appelés « Chemin des Cascades » et « Chemin Labrecque », tous deux situés sur le territoire de Ville Mont-Tremblant;

[261] **DÉCLARE** que, quant au chemin à construire à partir de l'extrémité nord du Chemin Labrecque, l'assiette de ce droit de passage est celle décrite à la description technique de Dany Maltais, arpenteur-géomètre, en date du 13 juillet 2023 et produite dans le présent dossier comme Pièce P-61, laquelle se lit ainsi :

DESCRIPTION

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE TERREBONNE,

VILLE DE MONT TREMBLANT

LOT 3 353 557 PTIE

De figure triangulaire, commençant à un point situé à une distance de 82,40 mètres, mesurée suivant une direction de 190°38'50", au Sud du coin Nord-Ouest du lot 3 353 557, distance mesurée le long de la limite Ouest du lot 3 353 557.

De là, suivant une direction de 153°17'10", une distance de 32,05 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $317^{\circ}48'00''$, une distance de 24,40 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $10^{\circ}38'50''$, une distance de 10,74 mètres jusqu'au point de départ.

Borné vers le Nord-Est par une autre partie du lot 3 353 557; vers le Sud-Ouest et l'Ouest par une partie du lot 3 353 556.

Contenant en superficie 104,4 mètres carrés.

LOT 3 353 556 PTIE

De figure irrégulière, commençant à un point situé à une distance de 82,40 mètres, mesurée suivant une direction de $190^{\circ}38'50''$, au Sud du coin Nord-Ouest du lot 3 353 557, distance mesurée le long de la limite Ouest du lot 3 353 557.

De là, suivant une direction de $190^{\circ}38'50''$, une distance de 10,74 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $137^{\circ}48'00''$, une distance de 24,40 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $153^{\circ}17'10''$, une distance de 18,84 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 15,00 mètres de rayon, une distance de 23,39 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $333^{\circ}17'10''$, une distance de 64,85 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 40,00 mètres de rayon, une distance de 5,25 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $340^{\circ}48'40''$, une distance de 26,99 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 40,00 mètres de rayon, une distance de 11,87 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $323^{\circ}48'40''$, une distance de 69,62 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $13^{\circ}02'00''$, une distance de 26,41 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $143^{\circ}48'40''$, une distance de 86,87 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 60,00 mètres de rayon, une distance de 17,80 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de 160°48'40", une distance de 26,99 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 20,00 mètres de rayon, une distance de 2,63 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de 153°17'10", une distance de 7,27 mètres jusqu'au point de départ.

Borné vers l'Est et le Nord-Est par une partie du lot 3 353 557; vers le Nord-Est par une autre partie du lot 3 353 556; vers le Sud et le Sud-Est par le lot 4 110 381 étant le Chemin Desmarais; vers le Sud-Ouest, l'Ouest et le Sud-Ouest par une autre partie du lot 3 353 556; vers l'Ouest par une partie du lot 5 011 434; vers le Nord-Est par une autre partie du lot 3 353 556.

Contenant en superficie 3 543,0 mètres carrés.

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE LABELLE

MUNICIPALITÉ DE LAC-TREMBLANT-NORD

LOT 5 011 434 PTIE

De figure trapézoïdale, commençant à un point situé à une distance de 19,36 mètres, mesurée suivant une direction de 227°55'10", au Sud-Ouest du coin extrême Nord du lot 5 011 434, distance mesurée le long de la limite Nord-Ouest du lot 5 011 434.

De là, suivant une direction de 143°48'40", une distance de 14,62 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de 13°02'00", une distance de 26,41 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de 323°48'40", une distance de 29,80 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de 47°55'10", une distance de 20,11 mètres jusqu'au point de départ.

Borné vers le Nord-Est par une autre partie du lot 5 011 434; vers l'Est par une partie du lot 3 353 556; vers le Sud-Ouest par une autre partie du lot 5 011 434; vers le Nord-Ouest par une partie du lot 5 011 435.

Contenant en superficie 444,1 mètres carrés.

LOT 5 011 435 PTIE

De figure trapézoïdale, commençant à un point situé à une distance de 19,36 mètres, mesurée suivant une direction de $227^{\circ}55'10''$, au Sud-Ouest du coin extrême Nord du lot 5 011 435, distance mesurée le long de la limite Sud-Est du lot 5 011 435.

De là, suivant une direction de $227^{\circ}55'10''$, une distance de 20,11 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $323^{\circ}48'40''$, une distance de 12,79 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $66^{\circ}21'30''$, une distance de 20,49 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $143^{\circ}48'40''$, une distance de 6,27 mètres jusqu'au point de départ.

Borné vers le Sud-Est par une partie du lot 5 011 434; vers le Sud-Ouest par une autre partie du lot 5 011 435; vers le Nord-Ouest par une partie du lot 5 011 433; vers le Nord-Est par une autre partie du lot 5 011 435.

Contenant en superficie 190,6 mètres carrés.

LOT 5 011 433 PTIE

De figure trapézoïdale, commençant à un point situé à une distance de 23,83 mètres, mesurée suivant une direction de $269^{\circ}53'50''$, à l'Ouest du coin Est du lot 5 011 433, distance mesurée le long de la limite Nord du lot 5 011 433.

De là, suivant une direction de $143^{\circ}48'40''$, une distance de 9,75 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $246^{\circ}21'30''$, une distance de 20,49 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $323^{\circ}48'40''$, une distance de 19,88 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $89^{\circ}53'50''$, une distance de 24,75 mètres jusqu'au point de départ.

Borné vers le Nord-Est par une autre partie du lot 5 011 433; vers le Sud-Est par une partie du lot 5 011 435; vers le Sud-Ouest par une autre partie du lot 5 011 433; vers le Nord par une partie du lot 4 011 436.

Contenant en superficie 296,3 mètres carrés.

LOT 4 011 436 PTIE

De figure irrégulière, commençant à un point situé à une distance de 23,83 mètres, mesurée suivant une direction de $269^{\circ}53'50''$, à l'Ouest du coin Sud-Est du lot 5 011 436, distance mesurée le long de la limite Sud du lot 5 011 436.

De là, suivant une direction de $269^{\circ}53'50''$, une distance de 24,75 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $323^{\circ}48'40''$, une distance de 1,73 mètre jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 220,00 mètres de rayon, une distance de 51,01 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $89^{\circ}53'50''$, une distance de 21,89 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 200,00 mètres de rayon, une distance de 37,89 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $143^{\circ}48'40''$, une distance de 16,31 mètres jusqu'au point de départ.

Borné vers le Sud par une partie du lot 5 011 433; vers le Sud-Ouest par une autre partie lot 5 011 436; vers le Nord par une partie du lot 5 011 439; vers le Nord-Est par une autre partie du lot 5 011 436.

Contenant en superficie 1 069,8 mètres carrés.

LOT 5 011 439 PTIE

De figure irrégulière, commençant au coin Sud-Est du lot 5 011 437.

De là, suivant une direction de $150^{\circ}47'50''$, une distance de 15,87 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 30,00 mètres de rayon, une distance de 15,64 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $120^{\circ}55'30''$, une distance de 52,89 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 70,00 mètres de rayon, une distance de 31,01 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $146^{\circ}18'30''$, une distance de 33,49 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 50,00 mètres de rayon, une distance de 13,83 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $162^{\circ}09'30''$, une distance de 106,42 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 200,00 mètres de rayon, une distance de 26,16 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $269^{\circ}53'50''$, une distance de 21,89 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 220,00 mètres de rayon, une distance de 19,44 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $342^{\circ}09'30''$, une distance de 106,42 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 30,00 mètres de rayon, une distance de 8,30 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $326^{\circ}18'30''$, une distance de 33,49 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 50,00 mètres de rayon, une distance de 22,15 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $300^{\circ}55'30''$, une distance de 52,89 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 50,00 mètres de rayon, une distance de 26,07 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $330^{\circ}47'50''$, une distance de 27,03 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $89^{\circ}57'40''$, une distance de 22,90 mètres jusqu'au point de départ.

Borné vers le Nord-Est, l'Est et le Nord-Est par une autre partie du lot 5 011 439; vers le Sud par une partie du lot 5 011 436; vers le Sud-Ouest, l'Ouest et le Sud-Ouest par une autre partie du lot 5 011 439; vers le Nord par une partie du lot 5 011 437.

Contenant en superficie 5 910,7 mètres carrés.

LOT 5 011 437 PTIE

De figure trapézoïdale, commençant au coin Sud-Est du lot 5 011 437.

De là, suivant une direction de $269^{\circ}57'40''$, une distance de 22,90 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $330^{\circ}47'50''$, une distance de 167,36 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $124^{\circ}02'30''$, une distance de 44,43 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $150^{\circ}47'50''$, une distance de 138,86 mètres jusqu'au point de départ.

Borné vers le Sud par une partie du lot 5 011 439; vers le Sud-Ouest par une autre partie du lot 5 011 437; vers le Nord-Est par une partie du lot 5 011 438; vers le Nord Est par une partie de Territoire non cadastré.

Contenant en superficie 3 062,2 mètres carrés.

LOT 5 011 438 PTIE

De figure irrégulière, commençant au coin Nord-Est du lot 5 011 438.

De là, suivant une direction de $150^{\circ}47'50''$, une distance de 172,60 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $304^{\circ}02'30''$, une distance de 44,43 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $330^{\circ}47'50''$, une distance de 137,98 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 35,00 mètres de rayon, une distance de 5,11 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $88^{\circ}07'20''$, une distance de 22,09 mètres jusqu'au point de départ.

Borné vers le Nord-Est par une partie de Territoire non cadastré; vers le Sud-Ouest par une partie du lot 5 011 437 et par une autre partie du lot 5 011 438; vers le Nord par une partie du lot 5 011 416.

Contenant en superficie 3 157,9 mètres carrés.

LOT 5 011 416 PTIE

De figure irrégulière, commençant au coin Nord-Est du lot 5 011 438.

De là, suivant une direction de $268^{\circ}07'20''$, une distance de 22,09 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 35,00 mètres de rayon, une distance de 16,06 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $5^{\circ}27'00''$, une distance de 27,87 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 15,00 mètres de rayon, une distance de 9,06 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $330^{\circ}49'40''$, une distance de 142,28 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $89^{\circ}04'30''$, une distance de 22,70 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $150^{\circ}49'40''$, une distance de 131,53 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 35,00 mètres de rayon, une distance de 21,15 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $185^{\circ}27'00''$, une distance de 27,87 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 15,00 mètres de rayon, une distance de 9,07 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $150^{\circ}47'50''$, une distance de 5,05 mètres jusqu'au point de départ.

Borné vers le Sud par une partie du lot 5 011 438; vers l'Ouest et le Sud-Ouest par une autre partie du lot 5 011 416; vers le Nord par une partie du lot 5 011 414; vers le Nord-Est, l'Est et le Nord-Est par une autre partie du lot 5 011 416.

Contenant en superficie 3 898,5 mètres carrés.

LOT 5 011 414 PTIE

De figure irrégulière, commençant à un point situé à une distance de 3,17 mètres, mesurée suivant une direction de $269^{\circ}04'20''$, à l'Ouest du coin Nord-Est du lot 5 011 414, distance mesurée le long de la limite Nord du lot 5 011 414.

De là, suivant une direction de $150^{\circ}49'40''$, une distance de 125,70 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $269^{\circ}04'30''$, une distance de 22,70 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $330^{\circ}49'40''$, une distance de 117,18 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 40,00 mètres de rayon, une distance de 8,14 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $89^{\circ}04'20''$, une distance de 21,77 mètres jusqu'au point de départ.

Borné vers le Nord-Est par une autre partie du lot 5 011 414; vers le Sud par une partie du lot 5 011 416; vers le Sud-Ouest et l'Ouest par une autre partie du lot 5 011 414; vers le Nord par une partie du lot 5 011 415.

Contenant en superficie 2 511,7 mètres carrés.

LOT 5 011 415 PTIE

De figure irrégulière, commençant à un point situé à une distance de 3,17 mètres, mesurée suivant une direction de $269^{\circ}04'20''$, à l'Ouest du coin Nord-Est du lot 5 011 414, distance mesurée le long de la limite Nord du lot 5 011 414.

De là, suivant une direction de $269^{\circ}04'20''$, une distance de 21,77 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 40,00 mètres de rayon, une distance de 16,28 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $5^{\circ}47'50''$, une distance de 40,12 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 20,00 mètres de rayon, une distance de 12,14 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $331^{\circ}01'00''$, une distance de 96,52 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $88^{\circ}50'40''$, une distance de 22,62 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $151^{\circ}01'00''$, une distance de 85,96 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 40,00 mètres de rayon, une distance de 24,28 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de 185°47'50", une distance de 40,12 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 20,00 mètres de rayon, une distance de 12,21 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de 150°49'40", une distance de 2,22 mètres jusqu'au point de départ.

Borné vers le Sud par une partie du lot 5 011 414; vers l'Ouest et le Sud-Ouest par une autre partie du lot 5 011 415; vers le Nord par une partie du lot 5 011 413; vers le Nord-Est, l'Est et le Nord-Est par une autre partie du lot 5 011 415.

Contenant en superficie 3 296,9 mètres carrés.

LOT 5 011 413 PTIE

De figure irrégulière, commençant au coin Sud-Est du lot 5 011 411.

De là, suivant une direction de 150°49'20", une distance de 0,71 mètre jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 2,00 mètres de rayon, une distance de 1,66 mètre jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de 103°15'30", une distance de 73,81 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 22,00 mètres de rayon, une distance de 18,34 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de 151°01'00", une distance de 107,05 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de 268°50'40", une distance de 22,62 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de 331°01'00", une distance de 96,50 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 2,00 mètres de rayon, une distance de 1,67 mètre jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de 283°15'30", une distance de 73,81 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 22,00 mètres de rayon, une distance de 18,26 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $330^{\circ}49'20''$, une distance de 11,35 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $88^{\circ}50'40''$, une distance de 22,66 mètres jusqu'au point de départ.

Borné vers le Nord-Est par une autre partie du lot 5 011 413; vers le Sud par une partie du lot 5 011 415; vers le Sud-Ouest, le Sud et le Sud-Ouest par une autre partie du lot 5 011 413; vers le Nord par une partie du lot 5 011 411.

Contenant en superficie 4 031,6 mètres carrés.

LOT 5 011 411 PTIE

De figure trapézoïdale, commençant au coin Sud-Est du lot 5 011 411.

De là, suivant une direction de $268^{\circ}50'40''$, une distance de 22,66 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $330^{\circ}49'20''$, une distance de 101,95 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $88^{\circ}56'10''$, une distance de 22,68 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $150^{\circ}49'20''$, une distance de 101,91 mètres jusqu'au point de départ.

Borné vers le Sud par une partie du lot 5 011 413; vers le Sud-Ouest par une autre partie du lot 5 011 411; vers le Nord par une partie du lot 5 011 424; vers le Nord-Est par une autre partie du lot 5 011 411.

Contenant en superficie 2 038,7 mètres carrés.

LOT 5 011 424 PTIE

De figure irrégulière, commençant au coin Nord-Est du lot 5 011 424.

De là, suivant une direction de $150^{\circ}49'20''$, une distance de 93,82 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $268^{\circ}56'10''$, une distance de 22,68 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $330^{\circ}49'20''$, une distance de 83,12 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $330^{\circ}46'00''$, une distance de 14,01 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $95^{\circ}48'20''$, une distance de 24,43 mètres jusqu'au point de départ.

Borné vers le Nord-Est par une autre partie du lot 5 011 424; vers le Sud par une partie du lot 5 011 411; vers le Sud-Ouest par une autre partie du lot 5 011 424; vers le Nord par une partie du lot 5 011 423.

Contenant en superficie 1 909,6 mètres carrés.

LOT 5 011 423 PTIE

De figure irrégulière, commençant au coin Nord-Est du lot 5 011 423.

De là, suivant une direction de $150^{\circ}46'00''$, une distance de 115,82 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $275^{\circ}48'20''$, une distance de 24,43 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $330^{\circ}46'00''$, une distance de 105,45 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 35,00 mètres de rayon, une distance de 6,64 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $88^{\circ}40'20''$, une distance de 21,92 mètres jusqu'au point de départ.

Borné vers le Nord-Est par une partie de Territoire non cadastré; vers le Sud par une partie du lot 5 011 424; vers le Sud-Ouest par une autre partie du lot 5 011 423; vers le Nord par une partie du lot 5 011 421.

Contenant en superficie 2 280,6 mètres carrés.

LOT 5 011 421 PTIE

De figure irrégulière, commençant au coin Nord-Est du lot 5 011 423.

De là, suivant une direction de $268^{\circ}40'20''$, une distance de 21,92 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 35,00 mètres de rayon, une distance de 39,08 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $45^{\circ}36'20''$, une distance de 37,79 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 50,00 mètres de rayon, une distance de 29,86 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $11^{\circ}23'00''$, une distance de 2,27 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $176^{\circ}30'20''$, une distance de 39,44 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 70,00 mètres de rayon, une distance de 4,18 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $225^{\circ}36'20''$, une distance de 37,79 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 15,00 mètres de rayon, une distance de 19,59 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $150^{\circ}46'00''$, une distance de 3,66 mètres jusqu'au point de départ.

Borné vers le Sud par une partie du lot 5 011 423; vers l'Ouest, le Nord-Ouest et l'Ouest par une autre partie du lot 5 011 421; vers l'Est par une partie du lot 5 011 426; vers le Sud-Est, l'Est et le Nord-Est par une autre partie du lot 5 011 421.

Contenant en superficie 1 684,8 mètres carrés.

LOT 5 011 426 PTIE

De figure irrégulière, commençant à un point situé à une distance de 16,20 mètres, mesurée suivant une direction de $88^{\circ}28'40''$, à l'Est du coin Nord-Ouest du lot 5 011 426, distance mesurée le long de la limite Nord du lot 5 011 426.

De là, suivant une direction de $88^{\circ}28'40''$, une distance de 20,52 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $191^{\circ}23'00''$, une distance de 69,92 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 70,00 mètres de rayon, une distance de 37,63 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $356^{\circ}30'20''$, une distance de 39,44 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $11^{\circ}23'00''$, une distance de 63,07 mètres jusqu'au point de départ.

Borné vers le Nord par une partie du lot 5 011 427; vers l'Est et le Sud-Est par une autre partie du lot 5 011 426; vers l'Ouest par une partie du lot 5 011 421 et par une autre partie du lot 5 011 426.

Contenant en superficie 1 762,1 mètres carrés.

LOT 5 011 427 PTIE

De figure irrégulière, commençant à un point situé à une distance de 16,20 mètres, mesurée suivant une direction de $88^{\circ}28'40''$, à l'Est du coin Sud-Ouest du lot 5 011 427, distance mesurée le long de la limite Sud du lot 5 011 427.

De là, suivant une direction de $11^{\circ}23'00''$, une distance de 46,05 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 50,00 mètres de rayon, une distance de 43,18 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $321^{\circ}54'10''$, une distance de 48,61 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $88^{\circ}28'40''$, une distance de 24,90 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $141^{\circ}54'10''$, une distance de 33,77 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 70,00 mètres de rayon, une distance de 60,45 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $191^{\circ}23'00''$, une distance de 41,47 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $268^{\circ}28'40''$, une distance de 20,52 mètres jusqu'au point de départ.

Borné vers l'Ouest et le Sud-Ouest par une autre partie du lot 5 011 427; vers le Nord par une partie du lot 5 011 425; vers le Nord-Est et l'Est par une autre partie du lot 5 011 427; vers le Sud par une partie du lot 5 011 426.

Contenant en superficie 2 735,3 mètres carrés.

LOT 5 011 425 PTIE

De figure irrégulière, commençant à un point situé à une distance de 35,60 mètres, mesurée suivant une direction de $88^{\circ}28'40''$, à l'Est du coin Nord-Ouest du lot 5 011 427, distance mesurée le long de la limite Nord du lot 5 011 427.

De là, suivant une direction de $321^{\circ}54'10''$, une distance de 0,14 mètre jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 55,00 mètres de rayon, une distance de 48,87 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $12^{\circ}49'00''$, une distance de 4,13 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 35,00 mètres de rayon, une distance de 35,86 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $314^{\circ}06'30''$, une distance de 63,29 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 110,00 mètres de rayon, une distance de 32,75 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $331^{\circ}10'10''$, une distance de 94,19 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 90,00 mètres de rayon, une distance de 34,60 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $309^{\circ}08'30''$, une distance de 14,28 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $88^{\circ}29'20''$, une distance de 30,18 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 110,00 mètres de rayon, une distance de 33,67 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $151^{\circ}10'10''$, une distance de 94,18 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 90,00 mètres de rayon, une distance de 26,80 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $134^{\circ}06'30''$, une distance de 63,29 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 55,00 mètres de rayon, une distance de 56,36 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $192^{\circ}49'00''$, une distance de 4,13 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 35,00 mètres de rayon, une distance de 31,10 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $141^{\circ}54'10''$, une distance de 14,98 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $268^{\circ}28'40''$, une distance de 24,90 mètres jusqu'au point de départ.

Borné vers le Sud-Ouest, l'Ouest et le Sud-Ouest par une autre partie du lot 5 011 425; vers le Nord par une partie du lot 5 011 429; vers le Nord-Est, l'Est et le Nord-Est par une autre partie du lot 5 011 425; vers le Sud par une partie du lot 5 011 427.

Contenant en superficie 6 523,3 mètres carrés.

LOT 5 011 429 PTIE

De figure irrégulière, commençant à un point situé à une distance de 300,41 mètres, mesurée suivant une direction de $334^{\circ}53'30''$, au Nord-Ouest du coin Nord-Ouest du lot 5 011 427, la limite Nord du lot 5 011 427 ayant elle-même une direction de $88^{\circ}28'40''$.

De là, suivant une direction de $309^{\circ}08'30''$, une distance de 15,08 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 110,00 mètres de rayon, une distance de 44,85 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $332^{\circ}30'00''$, une distance de 199,61 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 70,00 mètres de rayon, une distance de 56,77 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $91^{\circ}20'30''$, une distance de 41,54 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 90,00 mètres de rayon, une distance de 31,34 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $152^{\circ}30'00''$, une distance de 199,61 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 90,00 mètres de rayon, une distance de 36,69 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $129^{\circ}08'30''$, une distance de 29,37 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 110,00 mètres de rayon, une distance de 8,62 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $268^{\circ}29'20''$, une distance de 30,18 mètres jusqu'au point de départ.

Borné vers le Sud-Ouest par une autre partie du lot 5 011 429; vers le Nord par une partie du lot 5 011 419; vers le Nord-Est par une autre partie du lot 5 011 429; vers le Sud par une partie du lot 5 011 425.

Contenant en superficie 6 171,0 mètres carrés.

LOT 5 011 419 PTIE

De figure irrégulière, commençant à un point situé à une distance de 232,38 mètres, mesurée suivant une direction de $158^{\circ}31'30''$, au Sud du coin Sud-Est du lot 5 011 349, la limite Sud du lot 5 011 349 ayant elle-même une direction de $90^{\circ}55'00''$.

De là, suivant une direction de $132^{\circ}55'00''$, une distance de 15,81 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 40,00 mètres de rayon, une distance de 26,00 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $95^{\circ}40'50''$, une distance de 84,01 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 90,00 mètres de rayon, une distance de 57,91 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $271^{\circ}20'30''$, une distance de 41,54 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 70,00 mètres de rayon, une distance de 12,65 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $275^{\circ}40'50''$, une distance de 84,00 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 60,00 mètres de rayon, une distance de 39,00 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $312^{\circ}55'00''$, une distance de 38,35 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $91^{\circ}20'30''$, une distance de 30,14 mètres jusqu'au point de départ.

Borné vers le Nord-Est, le Nord et le Nord-Est par une autre partie du lot 5 011 419; vers le Sud par une partie du lot 5 011 429; vers le Sud-Ouest, le Sud et le Sud-Ouest par une autre partie du lot 5 011 419; vers le Nord par une partie du lot 5 011 418.

Contenant en superficie 3 628,6 mètres carrés.

LOT 5 011 418 PTIE

De figure irrégulière, commençant à un point situé à une distance de 232,38 mètres, mesurée suivant une direction de $158^{\circ}31'30''$, au Sud du coin Sud-Est du lot 5 011 349, la limite Sud du lot 5 011 349 ayant elle-même une direction de $90^{\circ}55'00''$.

De là, suivant une direction de $271^{\circ}20'30''$, une distance de 30,14 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $312^{\circ}55'00''$, une distance de 0,64 mètre jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 60,00 mètres de rayon, une distance de 22,73 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $334^{\circ}37'20''$, une distance de 34,13 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $91^{\circ}20'20''$, une distance de 22,39 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $154^{\circ}37'20''$, une distance de 24,06 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 40,00 mètres de rayon, une distance de 15,15 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $132^{\circ}55'00''$, une distance de 23,18 mètres jusqu'au point de départ.

Borné vers le Sud par une partie du lot 5 011 419; vers le Sud-Ouest par une autre partie du lot 5 011 418; vers le Nord par une partie du lot 5 011 428; vers le Nord-Est par une autre partie du lot 5 011 418.

Contenant en superficie 1 198,8 mètres carrés.

LOT 5 011 428 PTIE

De figure irrégulière, commençant au coin Sud-Est du lot 5 011 349.

De là, suivant une direction de $159^{\circ}34'00''$, une distance de 98,08 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 50,00 mètres de rayon, une distance de 14,23 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $175^{\circ}52'40''$, une distance de 35,41 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 40,00 mètres de rayon, une distance de 14,84 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $154^{\circ}37'20''$, une distance de 12,42 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $271^{\circ}20'20''$, une distance de 22,39 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $334^{\circ}37'20''$, une distance de 2,35 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 60,00 mètres de rayon, une distance de 22,26 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $355^{\circ}52'40''$, une distance de 35,41 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 30,00 mètres de rayon, une distance de 8,54 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $339^{\circ}34'00''$, une distance de 105,90 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $90^{\circ}55'00''$, une distance de 21,47 mètres jusqu'au point de départ.

Borné vers l'Est et le Nord-Est par une autre partie du lot 5 011 428; vers le Sud par une partie du lot 5 011 418; vers le Sud-Ouest et l'Ouest par une autre partie du lot 5 011 428; vers le Nord par une partie du lot 5 011 349.

Contenant en superficie 3 494,4 mètres carrés.

LOT 5 011 349 PTIE

De figure parallélogramme, commençant au coin Sud-Est du lot 5 011 349.

De là, suivant une direction de $270^{\circ}55'00''$, une distance de 21,47 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $339^{\circ}34'00''$, une distance de 65,45 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $90^{\circ}55'00''$, une distance de 21,47 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $159^{\circ}34'00''$, une distance de 65,45 mètres jusqu'au point de départ.

Borné vers le Sud par une partie du lot 5 011 428; vers l'Ouest par une autre partie du lot 5 011 349; vers le Nord par une partie du lot 5 011 345; vers l'Est par une partie de Territoire non cadastré.

Contenant en superficie 1 309,0 mètres carrés.

LOT 5 011 345 PTIE

De figure irrégulière, commençant au coin Sud-Est du lot 5 011 345.

De là, suivant une direction de $270^{\circ}55'00''$, une distance de 21,47 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $339^{\circ}34'00''$, une distance de 45,46 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $339^{\circ}43'10''$, une distance de 7,77 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $90^{\circ}52'30''$, une distance de 21,45 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $159^{\circ}34'00''$, une distance de 53,25 mètres jusqu'au point de départ.

Borné vers le Sud par une partie du lot 5 011 349; vers l'Ouest par une autre partie du lot 5 011 345; vers le Nord par une partie du lot 5 011 346; vers l'Est par une partie de Territoire non cadastré;

Contenant en superficie 1 064,8 mètres carrés.

LOT 5 011 346 PTIE

De figure irrégulière, commençant au coin Sud-Est du lot 5 011 346.

De là, suivant une direction de $270^{\circ}52'30''$, une distance de 21,45 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $339^{\circ}43'10''$, une distance de 37,52 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 90,00 mètres de rayon, une distance de 10,70 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $332^{\circ}54'10''$, une distance de 63,15 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 6,00 mètres de rayon, une distance de 5,45 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 20,00 mètres de rayon, une distance de 99,15 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 6,00 mètres de rayon, une distance de 5,45 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $152^{\circ}54'10''$, une distance de 63,15 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant un arc de cercle de 110,00 mètres de rayon, une distance de 13,08 mètres jusqu'à un point;

De là, suivant une direction de $159^{\circ}43'10''$, une distance de 45,26 mètres jusqu'au point de départ.

Borné vers le Sud par une partie du lot 5 011 345; vers l'Ouest, le Sud-Ouest, l'Ouest, le Nord-Ouest, le Nord, le Nord-Est, l'Est, le Sud-Est et le Nord-Est par une autre partie du lot 5 011 346; vers l'Est par une partie de Territoire non cadastré.

Contenant en superficie 3 615,3 mètres carrés.

[262] **DÉCLARE** que le chemin devant être aménagé pour mettre en place ce droit de passage le soit conformément au rapport préparé par l'ingénieur Maurice Poulin, de la firme Envirosol, produit dans le présent dossier comme Pièce P-13, étant entendu que le tracé de ce chemin doit être modifié afin de tenir compte de l'entente intervenue entre les demandeurs et Mme Nicole Viau (Pièce P-35), cette dernière étant propriétaire du lot no. 21 de la Pièce P-53A, le tout selon les spécifications se trouvant au rapport de l'ingénieur Éric Perreault à la Pièce P-54;

[263] **DÉCLARE** que les demandeurs sont autorisés à mettre en place, toujours dans le but de se ménager une issue suffisante vers le Chemin Desmarais, les élargissements au chemin existant (Chemin Labrecque et Chemin des Cascades) et les autres aménagements prévus au rapport de l'ingénieur Éric Perreault en date du 17 mai 2023 et produit au présent dossier comme Pièce P-54 et **ORDONNE** aux demandeurs de mettre en place, à leurs frais, ces élargissements et aménagements advenant que le chemin prévu au rapport de l'ingénieur Poulin soit lui-même mis en place;

[264] **ORDONNE** aux défendeurs de fournir aux demandeurs le passage nécessaire pour exercer leur droit au désenclavement et pour faire effectuer les travaux requis à cet effet;

[265] **DÉCLARE** que sont inopposables aux demandeurs les normes règlementaires de la Municipalité de Lac-Tremblant-Nord contenues au *Règlement 2021-003 relatif au lotissement*, au *Règlement 2006-007 abolissant les accès véhiculaires*, au *Règlement 2021-004 relatif à la construction*, au *Règlement no. 2021-05 relatif aux permis et aux certificats* et du *Règlement no. 2021-06 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale* et qui sont incompatibles avec la mise en place du chemin devant être construit selon le rapport de l'ingénieur Maurice Poulin et la mise en place des élargissements et aménagements devant être réalisés au chemin existant selon le rapport de l'ingénieur Éric Perreault;

[266] **DÉCLARE** que sont inopposables aux demandeurs les normes règlementaires de la MRC des Laurentides contenues au Règlement de contrôle intérimaire no. 398-2023 (ainsi que toute norme municipale adoptée par la Municipalité de Lac-Tremblant-Nord et de Ville Mont-Tremblant en conséquence de ce dernier règlement de contrôle intérimaire) et qui sont incompatibles avec la mise en place du chemin devant être construit selon le rapport de l'ingénieur Maurice Poulin et la mise en place des élargissements et aménagements devant être réalisés au chemin existant selon le rapport de l'ingénieur Éric Perreault;

[267] **DÉCLARE** que sont inopposables aux demandeurs les normes règlementaires de Ville Mont-Tremblant contenues aux règlements no. 2023-216 (lotissement), 2008-106 (construction et municipalisation des rues) et 2008-106 (plans d'implantation et d'intégration architecturale) et qui sont incompatibles avec la mise en place du chemin devant être construit selon le rapport de l'ingénieur Maurice Poulin et la mise en place des élargissements et aménagements devant être réalisés au chemin existant selon le rapport de l'ingénieur Éric Perreault;

[268] **RESTE SAISI DU DOSSIER** pour la seconde étape relative à la détermination des indemnités devant être versées au terme du second alinéa de l'article 997 C.c.Q., ainsi que pour la détermination des frais de justice.



Serge Gaudet, j.c.s.

Me Carl-Éric Therrien,
Me Charlotte Paquin,
THERRIEN LAVOIE, AVOCATS
Avocats des demandeurs

Me Nicholas Rodrigo,
Me Agnès Pignoly
DAVIES WARD PHILIPPS & VINEBERG, SENCRL
Avocats des défendeurs riverains

Me Louis Béland,
DUFRESNE HÉBERT COMEAU, AVOCATS
Avocat de la Municipalité de Lac-Tremblant-Nord

Me Rino Soucy,
DUFRESNE HÉBERT COMEAU, AVOCATS
Avocat de la Ville de Mont-Tremblant

Me Jean-François Girard,
DUFRESNE HÉBERT COMEAU, AVOCATS
Avocat de la MRC des Laurentides

Dates d'audience : Du 3 au 25 avril 2023 (1^{re} partie de l'audience) et les
13, 14, 15 et 16 mai 2024 (seconde partie de l'audience)