

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : **200-17-013308-101**

DATE : **31 octobre 2011**

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE ALAIN MICHAUD, j.c.s.

GAÉTAN GARIÉPY

Demandeur

c.

STEVE FLAMAND

LYNDA FLAMAND

et

CAMPING PLAGE LAURENTIDES

Défendeurs

JUGEMENT

[1] Gaétan Gariépy demande que lui soit reconnu un droit de propriété superficière en regard de constructions et ouvrages installés par lui sur un terrain de camping appartenant aux défendeurs. Il leur réclame en conséquence 53 000 \$ pour la valeur de sa roulotte et de certains aménagements, et 154 000 \$ pour enrichissement injustifié; il y ajoute une réclamation en dommages punitifs et en remboursement de ses honoraires extrajudiciaires.

[2] Les défendeurs nient l'existence du droit réclamé par le demandeur, ce qui les amène à demander et ultimement effectuer le déplacement de la roulotte en question, pour que le demandeur en reprenne possession sans autre indemnité. Ils demandent en reconvention 15 000 \$ pour abus de procédures, ainsi que le remboursement de leurs honoraires extrajudiciaires.

I – LES FAITS

[3] Depuis 1999, Steve Flamand et sa sœur Lynda opèrent en société le Camping Plage Laurentides [le Camping]¹ : leur grand-père Léo Flamand a fondé ce site en 1958.

[4] En 2003, le Camping loue environ 100 emplacements pour l'installation saisonnière de véhicules récréatifs sur roues, et de quelques roulottes. Le site offre en plus l'accès à un lac artificiel bordé de deux plages (est et ouest), ainsi que des jeux et quelques services, comme un casse-croûte et une salle communautaire².

[5] C'est en visitant trois amis qui louent de tels espaces sur le site que Gaétan Gariépy commence à fréquenter le Camping à l'été 2001; au printemps 2002³, il aide son ami Guy Godin à construire un cabanon sur son emplacement.

[6] Petit à petit, Gaétan Gariépy se lie d'amitié avec Steve Flamand, et l'aide à effectuer certains travaux d'entretien ou de rénovation sur le site. Ces travaux divers, qu'il effectue seul ou avec Steve Flamand et quelques autres résidents, sont exécutés avant ou après la saison de plage⁴.

[7] Éventuellement, Gaétan Gariépy occupera des fonctions à la sécurité du côté ouest de la plage, à l'aide d'une voiturette de golf achetée d'un résident. Comme pour les travaux d'entretien, ces démarches de gestion de la circulation et de surveillance des usagers sont effectuées sans rémunération.

[8] En 2003, des travaux de remplissage sont en cours, à l'extrémité est du site⁵, aux fins de l'aménagement de 20 nouveaux emplacements. Gaétan Gariépy demande et obtient de Steve Flamand la permission de construire une roulotte sur l'un de ces nouveaux lots.

¹ Voir le document P-1.

² Voir le plan du site P-8.

³ Steve Flamand situe plutôt ces deux séquences à l'été 2002 et au printemps 2003.

⁴ La plage est habituellement ouverte au public entre le 24 juin et la fin d'août de chaque été.

⁵ Voir le plan P-8.

[9] Le demandeur se fait bâtir un châssis en acier de 10 pieds par 30 pieds, y boulonne un plancher de bois ayant environ ces dimensions et transporte le tout sur le site du Camping à la fin d'août 2003. De l'automne 2003 à l'été 2004, il construit lui-même sa roulotte qui est déplacée à quatre reprises aux fins de l'exécution de ces travaux.

[10] Avec la permission de Steve Flamand, le demandeur aménage au printemps 2004 un muret de pierres sur le nouvel emplacement 159, et y installe ensuite sa roulotte à la fin de l'été. Les services, regroupés dans une tranchée passant à l'arrière de ces emplacements, sont reliés à la roulotte du demandeur au printemps 2005.

[11] À la même époque, il bâtit un cabanon déposé sur le sol, au même niveau que la roulotte, ainsi qu'une grande terrasse en bois d'environ 26 pieds par 40 pieds. À l'hiver et au printemps 2006, il y ajoutera une toiture et trois escaliers.

[12] Pendant les saisons 2007 et 2008, Gaétan Gariépy effectue encore des travaux d'entretien sur le site et continue à veiller à la sécurité de la plage, selon les besoins et l'achalandage du site.

[13] Au printemps 2009, il faut remplacer le pont situé du côté nord du lac, et Steve Flamand prévoit un budget de 5 000 \$ pour cette réparation. Le demandeur participe activement aux travaux et commande un tuyau d'acier galvanisé⁶ qui servira d'assise à la traversée du ruisseau. C'est également lui qui le transportera, à l'aide de son camion F-250 et de la remorque de Steve Flamand.

[14] Il faut ensuite compléter le travail en ajoutant à l'installation un grillage empêchant les truites de remonter le ruisseau du côté nord. Lorsque Gaétan Gariépy constate que Steve Flamand retient la suggestion de leur compagnon Jacques Vaillancourt, plutôt que la sienne, il estime ce choix trop onéreux et subit une frustration, surtout en pensant à ses démarches bénévoles et au budget limité de 5 000 \$ qu'ils avaient fixé pour le remplacement du pont.

[15] Quelques jours plus tard – à la fin de mai 2009 – Gaétan Gariépy rencontre Steve et Lynda Flamand : il leur mentionne que ce choix « de luxe » ne fait pas son affaire, qu'il se passe des choses sur le Camping qu'il n'aime pas, et qu'il cesse en conséquence d'effectuer tout travail pour eux, que ce soit à l'entretien du site ou pour la surveillance de la plage.

[16] Cet événement crée évidemment un froid entre les parties, mais le demandeur continue tout de même à fréquenter le Camping, moins souvent cependant.

[17] Un autre événement survient au mois d'août 2009, lorsque Gaétan Gariépy, en arrivant à la guérite sur sa moto, dévie de sa trajectoire pour passer très près du

⁶ Tuyau de 9 pieds de diamètre par 16 pieds de longueur.

gardien-remplaçant Bernard Michaud. Ce dernier a craint d'être blessé, et Steve Flamand doit aller rencontrer le demandeur pour faire une mise au point avec lui, au sujet de ce comportement qui apparaissait volontaire.

[18] Une dizaine de jours plus tard, une situation du même genre se reproduit lorsque monsieur Gariépy dépasse avec son camion une file d'automobilistes en attente, un peu avant l'entrée du Camping. Selon les témoins, il circule trop rapidement et passe encore tout près de Bernard Michaud, qui doit s'écarter du chemin pour éviter d'être frappé, dit-il. Cette fois-là, Gaétan Gariépy revient voir le gardien avec sa voiturette de golf, quelques minutes plus tard. Steve Flamand arrive également sur les lieux et mentionne au Tribunal que les parties sont venues près de se battre.

[19] Suite à cet autre événement, Lynda Flamand recommande à son frère d'expulser immédiatement le demandeur du Camping. Monsieur Flamand tempère le tout en disant qu'il va parler à monsieur Gariépy. Lors du bilan de fin de saison, il convient tout de même avec sa sœur que la situation n'est pas acceptable et ne peut plus durer.

[20] Monsieur Flamand ne revoit Gaétan Gariépy que le 2 mai de la saison suivante, et il se rend alors le rencontrer à son emplacement 159. Il lui annonce qu'il a une mauvaise nouvelle pour lui : il devra ramasser toutes les affaires qu'il a sur le terrain et quitter le Camping. Même si le demandeur lui mentionne qu'il envisage de vendre sa roulotte, il lui dit de quitter.

[21] Dans les faits, Gaétan Gariépy revient une seule fois sur le site après le 2 mai; il emporte alors avec lui, à l'aide de son pick-up et de sa remorque, tout ce qui pouvait lui être utile pour l'été⁷.

[22] Par la suite, les échanges entre les parties s'enchaînent de la façon suivante :

- a) Le 20 mai 2010, Gaétan Gariépy fait transmettre par Me Dufour une mise en demeure demandant aux défendeurs d'acquiescer sa propriété pour la somme de 70 000 \$, au plus tard le 1^{er} juin 2010⁸;
- b) Le 3 juin suivant, Me Cooper y répond en refusant la proposition et ordonnant au demandeur d'enlever immédiatement tous ses ouvrages et constructions de l'emplacement 159, au plus tard le 19 juin suivant, à défaut de quoi leur enlèvement serait fait sans autre avis ni délai⁹;
- c) Le 22 juin 2010, comme aucune suite n'a été donnée à sa lettre, Me Cooper confirme à Me Dufour que ses clients ont effectivement procédé au démantèlement et à l'enlèvement des installations du demandeur; il

⁷ Entre autres sa literie, ses appareils électriques et ses biens de valeur.

⁸ Lettre P-2, du 20 mai 2010.

⁹ Lettre P-3, du 3 juin 2010.

somme ce dernier de venir prendre possession du bois de sa terrasse au plus tard le 24 juin 2010, à défaut de quoi les défendeurs en disposeraient définitivement¹⁰; on comprendra plus tard que la roulotte et le cabanon n'ont pas encore été déplacés¹¹;

- d) Le même jour, Me Dufour répond en demandant que les défendeurs ne se départissent pas des biens déjà démantelés, ajoutant que les défendeurs se sont fait justice eux-mêmes et que des procédures suivraient¹²;
- e) Le 30 juin 2010, Me Cooper confirme que la roulotte et le cabanon de monsieur Gariépy ont été déplacés sur un emplacement vacant du Camping¹³;
- f) Les 29 et 30 juillet 2010, les parties conviennent d'une entente de sauvegarde consacrant le *statu quo* au dossier.

[23] Dans les faits, la roulotte et le cabanon se trouvent encore aujourd'hui au même endroit, soit environ 80 pieds au sud de la position qu'ils occupaient sur l'emplacement 159¹⁴.

II – LES POSITIONS DES PARTIES

[24] Certains sujets particuliers suscitent des versions et commentaires divergents de la part des parties : ils méritent que l'on rapporte successivement ces prétentions respectives.

1 – La demande

[25] Gaétan Gariépy mentionne que c'est en 2002 qu'il commence à participer aux travaux d'entretien du Camping. Il y a là une petite équipe, formée également de Steve Flamand et de son employé Philippe Moreau¹⁵, ainsi que des résidents Jacques Vaillancourt et Réginald Bouchard.

[26] Décrivant son implication dans ces travaux d'entretien, Gaétan Gariépy explique avoir d'abord obtenu gratuitement en 2002 – au bénéfice du Camping – une clôture Frost usagée de 1 000 pieds de longueur, qui sera installée du côté est du site deux ans plus tard.

¹⁰ Lettre D-8, du 22 juin 2010.

¹¹ Voir la photo D-4.2, prise à cette étape.

¹² Lettre P-4, du 22 juin 2010.

¹³ Lettre P-5, du 30 juin 2010; voir les photos D-4.2 à D-4.10, qui illustrent le déplacement.

¹⁴ Voir les photos D-3.1 à D-3.6.

¹⁵ Conjoint de Lynda Flamand.

[27] Il fait deux à trois petits travaux en 2002; l'année suivante, il travaille environ 10 jours à l'entretien du Camping. En 2004 et 2005, il dit qu'il participe à toutes les étapes relatives à l'agrandissement du Camping¹⁶, incluant les travaux pour amener les services d'eau, d'électricité et d'égout sur les 20 emplacements.

[28] Il fera encore 8 à 10 jours de travail en 2006, 2007 et 2008, et cessera de rendre des services au Camping après l'épisode du remplacement du pont, à la fin mai 2009.

[29] Globalement, le demandeur estime avoir consacré environ 300 heures par année, pendant sept ans, aux travaux d'entretien et de rénovation du site. Par ailleurs, il dit avoir utilisé pour cela son camion (F-250) environ 80 heures par saison, ce qui représente un total de 400 heures depuis 2005.

[30] Quant à la surveillance de la plage, le demandeur mentionne que c'est Steve Flamand qui lui a demandé d'en assurer la sécurité, à compter de 2003. Il estime y avoir consacré chaque été 40 heures par semaine pendant 10 semaines, pour les 6 années se terminant en 2008.

[31] Pour ce qui est de la location de son emplacement, Gaétan Gariépy dit n'avoir jamais rien payé pour cela, compte tenu du fait que les services qu'il rendait avaient une valeur très supérieure au coût du loyer. Ainsi, il dit avoir reçu en plus de Steve Flamand, à l'été 2002, un montant supplémentaire de 1 000 \$.

[32] Par ailleurs, le demandeur relate qu'il a installé sous le plancher de sa roulotte, au plus tard au printemps 2004, les conduites en ABS noir destinées à relier ses installations sanitaires à l'égout privé du Camping¹⁷.

[33] Parlant de ce branchement à l'égout, monsieur Gariépy affirme y avoir procédé en collant un adaptateur et un coude blanc entre ses conduites et la tuyauterie en PVC blanc du Camping. Le tout était relié en permanence, et ce branchement n'a jamais été déconnecté par lui¹⁸.

2 – La défense

[34] Steve Flamand reconnaît que Gaétan Gariépy a toujours été fort volontaire pour l'aider à effectuer des travaux, à partir d'une période qu'il situe à l'été 2003. C'est cette saison-là qu'il commence à se lier d'amitié avec lui, et que le demandeur requiert la permission de construire éventuellement une roulotte sur un nouvel emplacement.

¹⁶ Par l'ajout de 20 nouveaux emplacements, dont celui qui sera le sien (no 159).

¹⁷ Voir la photo D-6.8, prise au printemps 2004.

¹⁸ Comme en donne pour exemple la photo P-6.3, prise à l'hiver 2006.

[35] Selon monsieur Flamand, c'est vers mai 2004 (et non en 2002) que monsieur Gariépy aurait mis la main sur une clôture Frost usagée pour le Camping, mais sa longueur était de 650 pieds¹⁹.

[36] Quant aux travaux d'entretien, Steve et Lynda Flamand affirment que le demandeur n'y a pas consacré beaucoup de temps, sauf en 2007 et en 2008; en 2007 entre autres, il ne travaillait pas à son emploi régulier de chauffeur pour IGA, et s'est davantage impliqué au Camping.

[37] Selon Steve Flamand, le demandeur a également participé à l'installation de la plomberie pour les nouveaux emplacements du Camping, ainsi qu'à deux séances de gazonnage; il n'a toutefois pas contribué à l'installation des services d'égout et d'électricité.

[38] Pour ce qui est de la surveillance de la plage, Steve Flamand explique que le tout a commencé lorsque le demandeur a voulu faire l'achat d'une voiturette de golf d'un autre résident. Comme Steve Flamand refusait que la transaction se fasse, Gaétan Gariépy n'a pu obtenir son assentiment qu'en lui représentant que la voiturette servirait à assurer la sécurité de la plage.

[39] Steve Flamand et sa sœur rapportent toutefois, à ce sujet, que les services du demandeur n'ont été requis qu'environ 20 jours par saison²⁰ : monsieur Gariépy était quatrième et dernier surveillant, et n'était pas toujours appelé, même les journées où les deux côtés de la plage étaient ouverts²¹. Il pouvait effectivement être aux abords de la plage la plupart du temps, mais c'était le plus souvent sans en avoir été requis par Steve ou Lynda Flamand.

[40] Steve Flamand explique par ailleurs que Gaétan Gariépy lui a demandé de lui louer deux emplacements contigus, portant les nos 158 et 159. Pour cela, il aurait dû payer environ 1 000 \$ par année pour l'emplacement 159, et 500 \$ pour l'emplacement voisin²².

[41] Quant aux frais de location des deux emplacements, Lynda Flamand fait la démonstration que les coûts de location de l'emplacement 159 ont été dûment payés par le demandeur en 2005 et en 2006²³, alors que les coûts correspondants de 500 \$ pour l'emplacement 158 n'ont pas été facturés : ils ont été compensés par les services du demandeur.

¹⁹ Et non de 1 000 pieds, comme en fait foi la facture d'installation ultérieure D-14, du 30 juillet 2004.

²⁰ Et non les 50 jours réclamés par lui.

²¹ Par exemple, les deux côtés de la plage ont été ouverts 43 jours en 2007, et 31 jours en 2008.

²² Ce prix réduit s'expliquait du fait que le propriétaire se réservait aussi le lot 158 pour des visiteurs occasionnels, qu'il annonçait à l'avance à monsieur Gariépy.

²³ Selon les fiches D-2, pour 835 \$ et les taxes en 2005, et 850 \$ et les taxes en 2006.

[42] En 2007, 2008 et 2009, monsieur Gariépy n'a rien payé des 1 500 \$ afférents au coût de location des deux emplacements, vu les services significatifs rendus par lui ces années-là.

[43] Discutant du branchement de l'égout de la roulotte, Steve Flamand affirme que le coude blanc liant les installations de la roulotte à l'égout privé était manquant, tout juste avant qu'il ne déplace la roulotte en juin 2010²⁴. Selon lui, ce coude inséré « à serre » entre les deux conduites – avait dû être enlevé par le demandeur.

[44] Sur cette question, Jacques Vaillancourt, qui n'a pas procédé au démantèlement de la terrasse mais seulement au déplacement de la roulotte, dit qu'il y avait alors un « cap » sur l'ouverture en PVC blanc de l'égout du Camping. Quelques minutes plus tôt dans son témoignage, il relatait que le tuyau d'égout restait normalement inséré dans le drainage, lors de la préparation des roulottes pour l'hiver.

III – LES QUESTIONS EN LITIGE

[45] Les questions pertinentes au litige se présentent dans l'ordre suivant :

1. Le demandeur satisfait-il aux conditions de détention d'un droit de propriété superficière²⁵, sur l'immeuble des défendeurs?
2. La roulotte construite par le demandeur est-elle meuble, ou immeuble par attache ou réunion²⁶?
3. Selon la nature du droit détenu par le demandeur, quelle est la valeur de l'indemnité à laquelle il a droit, s'il en est une²⁷?
4. Le demandeur a-t-il un valable recours pour enrichissement injustifié²⁸? Si oui, pour quel montant, tenant compte entre autres de l'argument de prescription²⁹?
5. Le demandeur a-t-il droit à des dommages-intérêts punitifs et au remboursement de ses honoraires extrajudiciaires?
6. Les défendeurs, en reconvention, ont-ils droit à des dommages pour abus de droit, et au remboursement de leurs honoraires extrajudiciaires?

²⁴ Voir la photo D-4.4, prise après le démantèlement de la terrasse, mais avant le déplacement de la roulotte, vers le 25 juin 2010.

²⁵ C.c.Q., art. 1110.

²⁶ C.p.c., art. 903 et 907, et L.A.R.C.C., art. 48.

²⁷ C.c.Q., art. 1116 et 1118, ou selon C.c.Q., art. 958 et suiv.

²⁸ C.c.Q., art. 1493 à 1496.

²⁹ C.c.Q., art. 2881, 2882, 2921 et 2925.

IV – L'ANALYSE

1 – Le droit de propriété superficiaire du demandeur

A – Les règles applicables

[46] Le droit de propriété superficiaire est une modalité de la propriété définie à l'article 1011 C.c.Q.³⁰, et dont l'établissement et l'extinction sont régis par les articles 1110 à 1118 C.c.Q.

[47] Toute la section (4.2) que l'auteur Pierre-Claude Lafond consacre à la propriété superficiaire, dans son *Précis de droit des biens*, est particulièrement éclairante sur ce concept maintenant reconnu par le *Code civil du Québec* :

1537 – Jusqu'à récemment, la propriété superficiaire n'était officiellement reconnue par aucun texte du Code civil. La jurisprudence et la doctrine l'avaient cependant inférée de l'article 415 C.c.B.C. selon lequel le propriétaire du sol est présumé propriétaire des constructions, plantations et ouvrages qui s'y trouvent, *si le contraire n'est pas prouvé et sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise*. La propriété superficiaire trouve son fondement dans le renversement de cette présomption de propriété.³¹

[nous soulignons]

[48] Le droit de propriété superficiaire peut être établi par prescription ou par convention. Une telle convention peut être expresse ou tacite, et résulter des trois procédés distincts énumérés à l'article 1110 C.c.Q. :

- la division de l'objet du droit de propriété portant sur l'immeuble;
- la cession, de la part du tréfoncier, du droit d'accession;
- la renonciation, par le tréfoncier, au bénéfice de l'accession.

[49] Dans ce dernier cas, la renonciation au bénéfice de l'accession peut prendre la forme d'un bail avec permission de construire, ou encore d'une simple permission de construire.

[50] Sous l'ancien *Code civil* comme sous le nouveau, la jurisprudence a souvent reconnu la constitution d'un droit de propriété superficiaire, même en l'absence d'une convention expresse, lorsque la conduite des parties démontre une permission d'occuper les lieux et d'y construire³².

³⁰ **1011.** La propriété superficiaire est celle des constructions, ouvrages ou plantations situés sur l'immeuble appartenant à une autre personne, le tréfoncier.

³¹ Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Éditions Thémis, 2007, p. 689.

³² *Id.*, p. 710 et 711, par. 1588 : jurisprudence citée par l'auteur P-C. Lafond.

B – L'application au cas à l'étude

[51] Gaétan Gariépy demande, comme conséquence du droit de propriété superficière qu'il revendique, d'être indemnisé par les défendeurs pour une somme de 53 000 \$, représentant la valeur des constructions et ouvrages installés par lui sur l'emplacement 159 du Camping.

[52] Il doit pour cela démontrer que ce droit de propriété superficière a d'abord été établi, qu'il a ensuite pris fin pour provoquer l'application de la compensation monétaire³³, et que ce droit vise un objet qui se qualifie aux fins de la propriété superficière.

– Son établissement

[53] Dans le cas qui nous occupe, aucune convention n'est signée par les parties, préalablement ou concurremment à la construction et à l'installation de la roulotte sur l'emplacement ici discuté.

[54] Dès lors, le demandeur soutient que, par convention tacite, les défendeurs ont renoncé au bénéfice de l'accession en lui accordant une permission de construire sur leur terrain.

[55] La preuve révèle que cette première condition d'application est satisfaite, en ce que :

- a) en 2003, Gaétan Gariépy obtient de Steve Flamand la permission de louer deux emplacements sur la nouvelle section du site, pour installer sur l'un d'eux une roulotte;
- b) en 2004, monsieur Gariépy obtient de Steve Flamand la permission de construire un muret de pierres sur le lot 159 du Camping, et plus précisément à son extrémité ouest, contigue au lot 158³⁴;
- c) à la fin de la saison 2004, le demandeur y installe la roulotte construite par lui, et la raccorde le printemps suivant aux services privés³⁵ amenés dans la nouvelle section du Camping, toujours avec l'assentiment des défendeurs;
- d) en 2005 et 2006, il complète son aménagement en construisant sur le lot 159 une terrasse en bois d'environ 26 pieds par 40 pieds, un cabanon, 4

³³ C.c.Q., art. 1116 à 1118.

³⁴ Voir la photo P-6.1 et le plan P-8.

³⁵ Services d'aqueduc, d'égout et d'électricité.

escaliers et une toiture surmontant une partie de la terrasse³⁶, encore avec le consentement des défendeurs;

- e) le 2 mai 2010, Steve Flamand manifeste – cette fois expressément – sa renonciation au bénéfice de l'accession en ordonnant au demandeur de vider l'emplacement et en lui disant « *tu ramasses tes affaires et tu pars* ».

– Son extinction

[56] La convention tacite ayant permis au demandeur de construire sa roulotte est établie pour un terme indéfini.

[57] Si le scénario de la vente de la roulotte à un tiers s'était matérialisé, les droits de monsieur Gariépy – qu'ils soient superficiaires ou autres – auraient pu être transférés à un tiers acheteur, qui en aurait alors payé la valeur au demandeur.

[58] Ici cependant, Steve Flamand déclare le 2 mai 2010 qu'il met un terme à l'arrangement préalablement convenu entre les parties : le demandeur paraît avoir accepté cette terminaison en transmettant sa mise en demeure du 20 mai 2010³⁷, qui exige le rachat de sa propriété pour 70 000 \$.

[59] Cette lettre P-2 et les procédures judiciaires ultérieures, demandant l'application des mécanismes de compensation monétaire pertinents³⁸, confirment que le demandeur accepte le terme provoqué par les défendeurs. La seconde condition est ainsi satisfaite, selon le 3^e alinéa de l'article 1114 C.c.Q.

– Son objet

[60] Il apparaît clair que le droit de propriété superficiare ne peut porter que sur des biens devenus immeubles :

- a) l'article 1011 C.c.Q. le sous-entend en référant à des « *constructions, ouvrages ou plantations* »;
- b) le professeur Lafond l'affirme en mentionnant qu' « *un bien meuble non immobilisé ne peut faire l'objet d'un tel droit* »³⁹;
- c) le professeur Frenette disait de même dans son texte annonçant la réforme du *Code civil* : « *Bref, un plein droit de propriété qualifié*

³⁶ Tous des ouvrages non attachés à la roulotte, et visibles sur la photo P-6.3.

³⁷ Pièce P-2.

³⁸ C.c.Q., art. 1116 à 1118.

³⁹ P.-C. LAFOND, préc., note 31, p. 694, par. 1550.

uniquement en fonction, d'une part, de son objet, c'est-à-dire un immeuble par nature selon la classification du Code civil du Bas-Canada [...] »⁴⁰;

d) la Cour d'appel, sous la plume du juge Brossard, le rappelle :

63. Ceci dit, il ne saurait par ailleurs y avoir de droit superficiaire qu'en regard d'un immeuble. En d'autres mots, la seule présence d'un bien meuble sur un terrain, quelle qu'en soit l'utilisation, ne saurait donner ouverture à la propriété superficiaire.⁴¹

[61] Il faut donc nous demander si la roulotte et les autres ouvrages du demandeur se qualifient d'immeubles par attache ou réunion, selon les critères énoncés à l'article 903 C.c.Q. Cette troisième condition fera l'objet de notre prochain questionnement.

2 – Le caractère meuble ou immeuble des constructions du demandeur

[62] La disposition de l'article 903 C.c.Q. remplace ce qui définissait auparavant un « immeuble par destination » :

903. Les meubles qui sont, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble, sans perdre leur individualité et sans y être incorporés, sont immeubles tant qu'ils y restent.

A – Les conditions d'application

[63] Selon cette disposition et l'article 48 de la loi d'application qui la complète⁴², il peut y avoir immobilisation d'un immeuble, par attache ou réunion matérielle, à cinq conditions :

- 1- la présence d'un immeuble;
- 2- une attache ou une réunion matérielle liant le bien meuble à l'immeuble;
- 3- la conservation de l'individualité du bien meuble et l'absence d'incorporation;
- 4- un lien à demeure;

⁴⁰ François FRENETTE, De la propriété superficiaire, de l'usufruit, de l'usage et de l'emphytéose, dans La réforme du Code civil, Vol. 1, Personnes, successions, biens, Presses de l'Université Laval, 1993, p. 672.

⁴¹ 9079-8190 Québec inc. c. Bergeron, [2005] R.D.I. 463, REJB 2005-91696 (C.A.), par. 63.

⁴² « L'article 903 du nouveau code est censé ne permettre de ne considérer immeubles que les meubles visés qui assurent l'utilité de l'immeuble, les meubles qui, dans l'immeuble, servent à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités étant censées demeurer meubles » (art. 48, Loi sur l'application de la réforme du Code civil, 1992, c. 57).

5- une fonction assurant l'utilité de l'immeuble.

[64] Dans le cas qui nous occupe, les conditions 1 et 3 sont clairement rencontrées. Pour ce qui est du lien à demeure – quatrième condition – l'affirmation de Gaétan Gariépy, voulant qu'il ait l'intention de laisser longtemps sa roulotte sur le lot 159, n'a pas été contredite.

[65] Il y a cependant lieu de nous attarder aux questions plus sensibles visant l'attache ou la réunion matérielle, ainsi que l'utilité de l'immeuble.

B – L'attache ou la réunion matérielle

– La jurisprudence applicable

[66] L'examen de la jurisprudence rendue à l'égard de cette condition fait la démonstration que chaque cas en est un d'espèce; nous verrons d'ailleurs que le nôtre en est un fort particulier.

[67] D'abord, il est utile de rappeler que neuf décisions rendues sous l'autorité de l'ancien Code civil, dans des circonstances apparentées l'une à l'autre, ont conclu que les maisons mobiles qui y sont discutées se qualifient d'immeubles par destination⁴³ :

- *Pomerleau c. Municipalité d'East-Broughton*, [1965] C.S. 337
- *Ville de Port-Cartier c. Lévesque*, [1966] R.L. 461 (C.Mag.)
- *Gauthier c. Ville de Mont St-Hilaire*, [1970] R.L. 513 (C.P.)
- *Cloutier c. Ville de Richmond*, [1976] C.S. 248
- *Bisaillon c. Bisaillon*, AZ-80021114 (C.S.)
- *Caisse populaire de Bergeronnes c. O'Connor*, AZ-82031053 (C.P.)
- *Communauté régionale de L'Outaouais c. Groulx*, AZ-82011081 (C.A.)
- *Saint-Martin c. Ville de Laval*, [1983] C.S. 1043
- *Caisse populaire de Saint-Séverin c. Lessard*, [1986] R.J.Q. 743 (C.P.)

[68] Ces maisons se trouvent sur des terrains privés ou des lots aménagés pour recevoir des maisons mobiles, et sont destinées à être habitées à l'année. Le plus souvent, elles reposent sur des piliers mais ont encore leurs roues, sont entourées de

⁴³ Elles rencontrent ainsi les conditions de l'article 379 C.c.B.C., mais ne sont pas des immeubles par nature.

jupes descendant jusqu'au sol et sont reliées à des conduites d'aqueduc et d'égout, ou parfois à des puits artésiens et fosses septiques.

[69] Précisons que dans les décisions *Pomerleau* et *Lévesque*, il est dit que le déplacement de la maison mobile est possible après deux heures de préparatifs. Dans le cas des décisions *Groulx* et *Saint-Séverin*, il faudra plutôt trois ou quatre heures pour procéder au même déplacement.

[70] Par ailleurs, même si l'exigence de l'unicité du propriétaire (du bien meuble et de l'immeuble) a disparu en 1994 avec le nouveau Code civil, le Tribunal pointera certains détails de deux autres décisions de l'ancien régime, et de cinq plus récentes : ce sont vraisemblablement les sept jugements les plus pertinents à l'examen de la situation des roulottes.

[71] Dans l'affaire *Mirko* de 1974 (C.S.)⁴⁴, ont été qualifiées d'immeubles des maisons mobiles qui reposent sur 15 à 18 piliers de béton (coulé en bas du point de congélation), dont les roues ont été enlevées et pour lesquelles un solage et un sous-sol sont optionnels; il y a de la pelouse en façade et du terrassement, ainsi qu'un trottoir et un escalier de béton sur deux côtés; la tuyauterie des services (d'eau et d'égout) est en béton, en acier ou en cuivre⁴⁵.

[72] Dans l'affaire *Borg-Warner*⁴⁶ de 1979 (C.A.), a été qualifiée de meuble une maison mobile déposée sur des blocs de ciment, dont les roues ont été retirées, et qui est facilement enlevable en la soulevant et en remettant les roues; elle est raccordée à l'aqueduc et à l'égout par de simples joints faciles à dévisser; on y conclut que la maison « ... ne fait pas corps avec le sol. Elle n'est pas rattachée au sol de façon étroite et ne se confond pas du tout avec lui ».

[73] Dans l'affaire *Coffrages St-Hubert*⁴⁷ de 1996 (C.Q.), a été qualifiée d'immeuble une maison mobile déposée depuis 4 ans sur des blocs de béton, sans roues et sans mécanisme pour en installer, mais facilement transportable; elle est raccordée à l'aqueduc municipal et est desservie par une fosse septique et un champ d'épuration.

[74] Dans l'affaire *SADC Témiscouata*⁴⁸ de 2003 (C.S.), ont été qualifiés d'immeubles deux modules de 14 pieds par 70 pieds (comportant chacun 4 unités de motels), auxquels on a ajouté une aire de service, qui fait corps avec les modules; on y a ajouté une galerie de 140 pieds de longueur et des escaliers en façade, ainsi que du

⁴⁴ *Ville de Laval c. Mirko Construction inc.*, 1974 CS 540.

⁴⁵ Ces immeubles par nature, sous l'ancien code, se qualifieraient aujourd'hui d'immeubles par adhérence.

⁴⁶ *Re Roy; Borg-Warner Acceptance Canada c. Delwaide*, [1979] 31 C.B.R. 294.

⁴⁷ *Commission de la construction du Québec c. Coffrages St-Hubert inc.*, AZ-96031245 (C.Q.).

⁴⁸ *Société d'aide au développement de la collectivité de Témiscouata c. 9099-3601 Québec inc.*, REJB 2003-49925 (C.S.).

terrassement; le zonage a été modifié, deux servitudes ont été acquises pour les branchements aux réseaux d'aqueduc et d'égout; une jupe métallique a été installée jusqu'au sol pour créer un vide sanitaire; on y conclut que « *Tous ces ajouts et systèmes forment un tout matériel...* », ce qui consacre la réunion matérielle des motels au fond de terre.

[75] Dans l'affaire *Bergeron*⁴⁹ de 2005 (C.A.), a été qualifiée de meuble une maison mobile installée depuis 35 ans et déposée sur des blocs de béton, les roues étant enlevées; on y a installé l'eau et l'égout à l'aide de tuyaux, et un solarium a été construit en annexe; la maison a une adresse civique, et des taxes municipales sont payées pour la valeur de la bâtisse; des arbres, un potager et un paysagement ont été ajoutés; on conclut en citant le principe de la décision *Borg-Warner* de 1979.

[76] Dans l'affaire *Aubé*⁵⁰ de 2007 (C.S.), a été qualifiée de meuble une maison mobile sans roues, déposée sur des cages de bois, avec une galerie surmontée d'un toit à l'avant et une grosse galerie de bois à l'arrière, portée par des piliers de bois; une chambre ajoutée à la maison est supportée par des piliers de ciment; des taxes municipales sont payées distinctement pour le bâtiment; la maison est reliée à une fosse septique, un champ d'épuration et un puits artésien, à l'aide de tuyaux de PVC facilement démontables; on conclut en citant le principe de la décision *Borg-Warner* de 1979.

[77] Dans l'affaire *Pilote*⁵¹ de 2011 (C.S.), a été qualifiée d'immeuble une maison mobile déposée sur des cages de bois, et dont les roues, essieux et lames ont été enlevés; elle est raccordée aux services municipaux d'aqueduc et d'égout, et une jupe a été installée sur son pourtour; une galerie à l'avant repose sur le sol et est rattachée à la maison; la galerie est recouverte d'un toit qui est le prolongement du toit principal; des taxes municipales sont imposées sur le bâtiment.

– Le cas à l'étude

[78] Dans le cas qui nous occupe, trois constructions ont été érigées par monsieur Gariépy sur l'emplacement 159 du Camping.

[79] La terrasse et le cabanon n'ont pas fait l'objet d'un débat particulier à l'audience, mais ne peuvent se qualifier d'immeubles par attache ou réunion. En effet, ni l'un ni l'autre des ouvrages n'est ancré au sol, et la preuve révèle plutôt que ces constructions sont simplement déposées sur le terrain, après que le demandeur les ait mis au niveau, à l'aide de tuiles ou de blocs de ciment⁵².

⁴⁹ 9079-8190 *Québec inc. c. Bergeron*, [2005] R.D.I. 463, REJB 2005-91696 (C.A.).

⁵⁰ *Aubé c. Bibeau*, 2007 QCCS 1236.

⁵¹ *Pilote c. Raymond Chabot inc.*, EYB 2011-190289.

⁵² Les photos P-6.1 et P-6.3 en fournissent l'illustration.

[80] Pour ce qui est de la roulotte de 10 pieds par 30 pieds installée par le demandeur à la fin de l'été 2004, en voici les principales caractéristiques :

- a) elle est déposée sur six pieds d'acier reposant eux-mêmes sur des tuiles ou des blocs de béton;
- b) l'essieu simple et les roues ayant permis son transport sont toujours en place et opérationnels, et le pôle servant à tirer le châssis d'acier se trouve toujours sous la roulotte;
- c) sa seule attache au sol est le raccord de PVC blanc reliant la plomberie de la roulotte à l'égout privé du Camping; ce raccord est collé (selon le demandeur), ou inséré « à serre » (selon Steve Flamand);
- d) la roulotte n'est fixée ni au cabanon, ni à la terrasse de bois, ni à la toiture surmontant partiellement cette dernière;
- e) elle n'est réunie à aucun autre ouvrage sur le lot (comme une jupe descendant au sol), ni à un puits artésien ou fosse septique;
- f) l'installation n'est sujette à aucune taxe ou charge municipale spécifique, d'autant plus que l'emplacement 159 ne correspond à aucun lot ou subdivision de lot qui lui serait propre;
- g) le déplacement de la roulotte peut se faire très rapidement, soit au maximum en 20 minutes, selon les témoins Flamand et Vaillancourt.

[81] À l'examen des précédents créés par la jurisprudence résumée plus haut – et donc des caractéristiques propres à chaque installation – le Tribunal ne peut se convaincre que la roulotte de monsieur Gariépy soit devenue, du simple fait de son raccord obligé à l'égout privé du Camping, un immeuble par attache ou réunion.

[82] D'une part, on n'y trouve pas de réunion avec d'autres ouvrages se trouvant sur le lot⁵³, ou ancrés sur le lot⁵⁴. On ne peut pas dire, non plus, que la roulotte serait réunie ou attachée au sol du fait qu'elle est enclavée par la terrasse non ancrée au sol : autrement, on pourrait transformer un meuble en immeuble simplement en l'entourant de grosses pierres pour l'empêcher d'être déplacé facilement.

[83] D'autre part, le raccord de PVC – qu'il soit collé, fileté ou inséré – constitue l'attache la plus mince que la jurisprudence nous ait donné l'occasion de considérer. Même si le Tribunal croit la version du demandeur, voulant qu'il n'ait pas débranché son égout à l'automne, il demeure qu'une telle installation de terrain de camping – par

⁵³ Comme c'était le cas dans les affaires *SADC Témiscouata*, *Bergeron* et *Pilote*.

⁵⁴ Comme la chambre installée sur des *sonotubes* de l'affaire *Aubé*.

opposition à un parc de maisons mobiles à demeure – se veut traditionnellement précaire, et nous ajouterions superficielle⁵⁵.

[84] En réalité, le Tribunal en souhaiterait davantage pour valoir les fixations – vis, clous, rivets ou charnières – suggérées par l'auteur Lafond comme justifiant le lien matériel exigé par l'article 903 du nouveau Code⁵⁶.

[85] Ainsi, même si le critère employé par le juge Turgeon dans l'affaire *Borg-Warner* n'était pas le seul soutenant sa qualification de meuble⁵⁷, le Tribunal estime que cette qualification vaut toujours et permet de déterminer ici que :

la maison mobile dont il s'agit ne fait pas corps avec le sol. Elle n'est pas rattachée au sol de façon étroite et elle ne se confond pas du tout avec lui. Il s'agit plutôt d'une construction volante établie à la surface du sol pour un certain temps [...]⁵⁸

[86] Le Tribunal conclut donc que cette condition numéro 4 fait défaut, empêchant la roulotte du demandeur de se qualifier d'immeuble par attache ou réunion.

C – L'utilité de l'immeuble

[87] Le juge Rochon, dans l'arrêt *Axor*⁵⁹, rappelle ce qui suit :

L'article 48 de la *Loi d'application de la réforme du Code civil* énonce la cinquième condition : « L'article 903 du nouveau code est censé ne permettre de considérer immeubles que les meubles visés qui assurent l'utilité de l'immeuble », j'ajoute par opposition aux meubles qui « servent à l'exploitation d'une entreprise ».⁶⁰

[88] L'exclusion de l'exploitation d'une entreprise, à cet article 48, démontre que la seule et unique destination admise reste la destination civile ou domestique.

[89] Toutefois, dans le cas d'immeubles commerciaux, on pourra qualifier d'immeubles certains biens ou accessoires sans lesquels le bâtiment ne pourrait pas accomplir sa vocation première ou spécifique. Dans ces cas, le professeur Lafond formule tel qu'il suit le critère à employer :

⁵⁵ Pour utiliser un qualificatif employé par l'auteur P-C. Lafond, préc., note 31, p. 91, par. 242.

⁵⁶ P-C. LAFOND, préc., note 31, p. 90 et 92, par. 240 et 245.

⁵⁷ Parce qu'il n'y avait pas unicité de propriétaire, condition également requise à l'époque. Constatons toutefois que les décisions *Bergeron* et *Aubé* ont également repris cette condition supplémentaire sous le nouveau code.

⁵⁸ *Borg-Warner Acceptance Canada Ltd c. Delwaide*, [1979] 31 CBR 294, p. 300.

⁵⁹ *Axor Construction Canada Ltd. c. 3099-2200 Québec inc.*, 2002 R.D.I. 26, R.E.J.B. 2002-27758 (C.A.).

⁶⁰ *Id.*, par. 17.

Lorsque le bien meuble qu'on cherche à qualifier sert directement la vocation de l'immeuble et que celui-ci ne serait pas complet ni cohérent sans lui, il y a lieu de conclure à l'immobilisation par attache ou réunion. Au nom de l'intégrité de l'immeuble, si, à moins de travaux majeurs, l'immeuble ne peut servir à rien d'autre que sa vocation première sans ces accessoires, alors il faut conclure à leur immobilisation. Par exemple, une salle de cinéma ne saurait exister en elle-même sans l'écran et les sièges qui servent sa vocation. De la même manière, une église n'en serait pas une sans son orgue à tuyaux.⁶¹

[90] C'est ainsi que :

- a) l'ameublement et les comptoirs d'une caisse populaire ont été qualifiés de meubles, puisque le bâtiment qui les reçoit peut très bien servir à une toute autre activité d'affaires⁶²;
- b) des silos à lait ont été qualifiés d'immeubles dans un établissement de production fromagère, où ils sont nécessaires à la vocation de ce dernier⁶³;
- c) des bandes de patinoires ont été qualifiées d'immeubles dans un aréna, bandes sans lesquelles l'immeuble serait incomplet ou inutilisable pour sa vocation première⁶⁴.

* * *

[91] Dans le cas qui nous occupe, suggestion est faite au Tribunal qu'il est évident qu'une roulotte de camping est utile à un terrain de camping. L'argument serait attrayant si nous parlions ici d'une opération civile, plutôt que commerciale.

[92] Or, le Camping Plage Laurentides est à l'évidence une entreprise commerciale, de telle sorte que la roulotte de monsieur Gariépy ne pourra se qualifier d'immeuble que si elle participe de façon nécessaire à la vocation spécifique du Camping.

[93] La preuve révèle ici que la très grande majorité des usagers du Camping installent sur leur emplacement une roulotte sur roues ou un motorisé; ces installations demeurent des meubles pour toute la durée de leur séjour sur le terrain. De fait, quelques rares emplacements – parmi les 120 du site – sont occupés par des roulottes du genre de celle du demandeur : il est facile de constater que leur présence n'est absolument pas nécessaire pour que la vocation du Camping soit assurée.

⁶¹ P.-C. LAFOND, préc., note 31, p. 101, par. 266.

⁶² 2949-0208 Québec inc. c. Vitrierie universelle & Boissonneault inc., AZ-95021278 (C.S.), J.E. 95-727, p. 5.

⁶³ Cegerco constructeur inc. c. Agropur coopérative, 2003 R.D.I. 267 (C.S.), AZ-50162718, J.E. 2003-633, par. 74 et 75.

⁶⁴ Axor Construction Canada Ltd. c. 3099-2200 Québec inc., préc., note 59, par. 25.

[94] Dans les faits, la seule utilité d'une telle roulotte, par exemple sur l'emplacement 159, serait de donner l'opportunité aux propriétaires des lieux de charger un loyer plus élevé pour la location du lot, loyer qui couvrirait à la fois le coût du terrain et celui du logement. C'est là la démonstration d'une considération purement commerciale que l'article 48 L.A.R.C.C. a justement voulu exclure.

[95] Pour cette seconde raison, la roulotte de monsieur Gariépy ne peut se qualifier d'immeuble par attache ou réunion. Cela nous empêche de conclure à l'existence d'un droit de propriété superficielle à son bénéfice.

3 – La valeur de l'indemnité due au demandeur

[96] Maintenant qu'il n'est plus question de droit de propriété superficielle pour le demandeur, rappelons qu'il lui a été demandé de reprendre possession de sa roulotte et de son cabanon, pour les installer ailleurs⁶⁵. Soulignons également que monsieur Gariépy demande une indemnité de 2 255 \$ pour compenser la valeur des matériaux employés par lui pour l'aménagement de l'emplacement 159⁶⁶.

A – Le droit à l'indemnité

[97] Lorsque Steve Flamand lui demande de quitter les lieux, le 2 mai 2010, Gaétan Gariépy dit qu'il songe à vendre sa roulotte. Il ne requiert pas formellement une telle permission de vendre à monsieur Flamand, mais la première lettre transmise à ce dernier par Me Dufour mentionne « *Lors d'un récent entretien, vous auriez mentionné à notre client que vous vous objecteriez au transfert de la propriété de notre client à un tiers acquéreur en demandant que le tiers acquéreur déplace la résidence de notre client* »⁶⁷.

[98] Gaétan Gariépy n'a jamais signé de contrat de location d'emplacement avec les défendeurs, entre 2005 et 2010⁶⁸. Preuve a été cependant faite que Steve et Lynda Flamand ont à l'occasion autorisé la vente à des tiers de roulottes installées sur leur site, sans intervention de leur part quant aux modalités de la vente⁶⁹.

⁶⁵ Verbalement le 2 mai 2010, et par la lettre P-3 du 3 juin suivant; par ailleurs, Me Cooper demande au début de l'audience l'ajout d'une conclusion à sa demande reconventionnelle amendée, pour « *ORDONNER que le demandeur enlève ses biens (roulotte et cabanon) dans les trente jours suivant le prononcé du jugement à intervenir* ».

⁶⁶ Plus particulièrement pour la construction d'un muret de pierres et l'aménagement d'un « coin feu », constitué de matériel 0-3/4.

⁶⁷ Lettre P-2, du 22 mai 2010.

⁶⁸ Comme le formulaire D-10, de l'année 2010, qui mentionne « *Les campeurs qui vendent leur roulotte doivent présenter l'acheteur aux propriétaires du terrain de camping avant de conclure la vente. L'acheteur n'a pas automatiquement priorité sur la location du terrain.* ».

⁶⁹ Comme la vente de M. Latulippe à M. Guy Godin en 2002, et la vente de Éléna et Francine, vers 2004.

[99] Il est déjà arrivé, également, que Steve et Lynda Flamand refusent qu'une roulotte soit vendue à un individu en particulier, puisqu'ils connaissaient l'acheteur et n'en voulaient pas sur leur site⁷⁰.

[100] Dans le cas de la roulotte de monsieur Gariépy, il est clair que c'est de façon précipitée que monsieur Flamand a écarté cette possibilité de vente, le 2 mai 2010. Cela s'est d'ailleurs vérifié lorsque – interrogé par le Tribunal sur ce qui aurait empêché telle vente – monsieur Flamand a mentionné qu'un arrangement aurait été pensable s'il avait vu une pancarte « *À vendre* » sur le terrain. Monsieur Flamand a également et surtout reconnu qu'« *on aurait peut-être dû se parler* ».

[101] Les propriétaires auraient donc été mieux inspirés en acceptant le principe de la vente de la roulotte du demandeur à un tiers, tout en préservant leur faculté de refuser un acheteur en particulier, s'il ne leur convenait pas. Leur décision d'exiger plutôt l'enlèvement immédiat des biens de monsieur Gariépy a causé certains dommages à ce dernier, dommages qu'ils devront compenser.

[102] Quant aux améliorations au sol apportées à l'emplacement 159, le procureur des défendeurs soumet que monsieur Gariépy doit être considéré comme un possesseur de mauvaise foi, selon les règles de l'article 932 C.c.Q. En conséquence, les améliorations en question – que le Tribunal qualifie d'utiles – devraient être conservées sans indemnité par les défendeurs⁷¹.

[103] Dans une telle situation, l'auteur Lafond nous rappelle que l'on doit plutôt appliquer les règles particulières applicables aux locataires, qui ont préséance sur le principe général de l'article 957 C.c.Q.⁷².

[104] Le second paragraphe de l'article 1891 C.c.Q. nous enseigne donc, quant à ces ouvrages :

S'ils ne peuvent être enlevés sans détériorer le bien, le locateur peut les conserver en en payant la valeur au locataire ou forcer celui-ci à les enlever et à remettre le bien dans l'état où il l'a reçu.

[105] D'une part, les défendeurs n'ont jamais demandé ou forcé monsieur Gariépy à enlever les améliorations pour remettre le terrain dans l'état où il se trouvait. D'autre part, les opérateurs du Camping profitent actuellement de ces améliorations, du fait que

⁷⁰ Comme la vente d'une roulotte installée sur la rue Caroline.

⁷¹ C.c.Q., art. 959, 3^e par.

⁷² Puisque ces mesures d'indemnisation ne s'appliquent qu'aux possesseurs véritables, et non aux situations où l'auteur des constructions est un simple détenteur, comme un locataire; P.-C. LAFOND, préc., note 31, p. 1048, par. 2427.

le nouveau locataire de l'emplacement⁷³ a installé sa roulotte sur un terrain dont la superficie utile a été augmentée, par l'addition du muret de pierres⁷⁴.

B – La valeur de l'indemnité

[106] Au début de l'audience, Me Dufour amende sa réclamation pour réduire sa demande d'indemnité à 53 000 \$, représentant la valeur de l'ensemble des installations de monsieur Gariépy sur l'emplacement 159. La procureure ajoute à sa procédure, dans l'éventualité où les droits de propriété superficière ne seraient pas reconnus au demandeur, une conclusion subsidiaire réclamant alors des dommages de l'ordre de 16 000 \$.

[107] Les deux valeurs ici soumises sont fondées sur le rapport préparé par le technicien en évaluation Mathieu Hamel, sous la supervision de son patron Yvon Poulin⁷⁵.

[108] Le rapport P-7 examine certains comparables de valeur marchande de propriétés de ce genre, et utilise également la méthode du coût, principalement pour corroborer l'évaluation de valeur marchande. Le rapport conclut que les constructions du demandeur valent 53 000 \$, tel qu'elles se trouvaient sur l'emplacement 159, incluant la terrasse et sa toiture, le cabanon et les aménagements au sol.

[109] Une fois déplacés du lot, nous dit monsieur Hamel, la roulotte et le cabanon ne valent plus que 37 000 \$, du fait :

- a) qu'une désuétude économique significative (15 %) doit être considérée, du fait qu'une roulotte est presque invendable lorsqu'elle n'est pas déjà installée sur un terrain;
- b) que la terrasse de bois et sa charpente de toiture ont été détruites;
- c) que les aménagements au sol ne profitent plus aux constructions.

[110] L'écart de 16 000 \$ entre les deux valeurs établies par l'expert représente selon lui la quantification des dommages subis par le demandeur, et se ventile tel qu'il suit :

- 9 000 \$ pour la désuétude économique des constructions;
- 3 500 \$ pour les aménagements au sol perdus;
- 1 500 \$ pour la terrasse et la structure de toiture détruites;

⁷³ Monsieur Steve Ampleman.

⁷⁴ Voir les photos D-3.7 et D-3.8.

⁷⁵ Rapport P-7, du 31 décembre 2010.

- 1 000 \$ pour les frais de déménagement de la roulotte et du cabanon;
- 1 000 \$ pour des bris divers (aux installations de plomberie et aux finis extérieurs).

[111] De façon générale, les estimations et explications de monsieur Mathieu paraissent crédibles et semblent justifier les valeurs de dommages mentionnées à son rapport, sous réserve d'un ajustement à la baisse en regard des arbustes et du gazonnement annoncés au rapport⁷⁶ : en effet, il ne se trouve aucune amélioration de ce genre sur le terrain.

[112] Comme la valeur des aménagements au sol doit être remboursée au demandeur⁷⁷ mais que celui-ci ne peut avoir perdu ce qu'il n'y a pas construit, le Tribunal arbitre la valeur dépréciée de ces améliorations manquantes à la somme de 1 200 \$, qui sera retranchée des 3 500 \$ réclamés sous ce poste.

[113] Il n'y a toutefois pas lieu d'effectuer d'autres soustractions à cette estimation, sur la base du fait que les services rendus sur le site seraient privés plutôt que publics, ou que l'usage d'une maison mobile à l'année ne serait pas permis. Dans ce dernier cas, il faut ajouter que nous prenons ici pour acquis que les constructions seront déplacées sur un autre site, ce qui rend académique la question des usages permis sur le Camping.

4 – Le recours en enrichissement injustifié

[114] Gaétan Gariépy réclame 154 000 \$ des défendeurs, qui se seraient enrichis sans justification. Il a le fardeau de démontrer⁷⁸ qu'il rencontre les cinq conditions d'application de cette institution autonome de l'enrichissement injustifié, codifiée en 1994 au chapitre « *De certaines autres sources de l'obligation* »⁷⁹ :

- a) un enrichissement, encore existant et chiffrable au jour de la demande;
- b) un appauvrissement, également susceptible d'une évaluation pécuniaire au jour de la demande;
- c) une corrélation entre l'enrichissement et l'appauvrissement;
- d) une absence de justification légale ou conventionnelle;
- e) l'absence d'autre recours.

⁷⁶ Rapport P-7, p. 5, au titre des *Améliorations*.

⁷⁷ C.c.Q., art. 1891, par. 2; voir les par. 104 et 105.

⁷⁸ C.c.Q., art. 2803.

⁷⁹ C.c.Q., art. 1493 à 1496; voir également Jean-Louis BAUDOUIN et Pierre-Gabriel JOBIN, Les obligations, 6^e édition, 2005, par. 576 à 588.

[115] Il y aura lieu d'examiner en particulier la quatrième de ces conditions, puisque les défendeurs soulèvent à cet égard deux des modes de justification énoncés à l'article 1494 C.c.Q., à savoir :

- a) l'exécution d'une obligation, puisque le demandeur compensait le coût de la location des deux emplacements par son apport en services au Camping;
- b) l'intention libérale constante, signifiant que plusieurs des services ou des biens offerts par monsieur Gariépy l'étaient à titre gratuit.

[116] Il est également évident qu'il faudra tenir compte des règles générales de la prescription de trois ans⁸⁰, pour ne rendre admissibles que les postes de réclamation associés aux services rendus après le 15 juillet 2007⁸¹.

[117] Les matériaux et services fournis par Gaétan Gariépy au Camping, entre 2002 et 2009, sont détaillés aux paragraphes 25 et 26 de sa requête, et quantifiés à l'engagement numéro 7 de la lettre D-1, pour un total de 154 000 \$.

[118] Dans l'ensemble, la preuve est limpide quant aux motivations de monsieur Gariépy à effectuer certaines tâches au bénéfice du Camping :

- a) il est une personne très volontaire et habile de ses mains, qui aime se rendre utile dans son milieu;
- b) les premières années – soit de 2002 à 2004 – il souhaite se rapprocher de Steve Flamand et participe activement à la vie du camping, ce qui lui permettra éventuellement de solliciter la location de deux emplacements dans la nouvelle section du site;
- c) en 2005 et 2006, les travaux d'entretien qu'il effectue au Camping amènent les défendeurs à lui créditer un coût de location d'environ 500 \$⁸², alors que monsieur Gariépy paie, en argent ou en achats compensés, le coût de location annuel d'environ 1 000 \$⁸³;
- d) de 2007 à 2009, le demandeur effectue davantage de travaux sur le site, à ce point que les défendeurs décident de lui créditer le coût annuel de la location des deux terrains, en considération des services rendus par lui.

⁸⁰ C.c.Q., art. 2925; voir J.-L. BAUDOUIN et P.-G. JOBIN, préc., note 79, par. 590.

⁸¹ La requête introductive d'instance ayant été signifiée aux défendeurs le 15 juillet 2010.

⁸² Pour l'emplacement 158.

⁸³ Pour l'emplacement 159.

[119] Il est toutefois important de remarquer :

- a) que les témoignages entendus, et en particulier celui du demandeur, n'ont jamais soulevé qu'une plainte – et encore moins une réclamation – ait été faite pendant tout ce temps⁸⁴, voulant que le crédit ainsi opéré par les défendeurs serait injuste ou insuffisant, en regard de l'ampleur des travaux effectués par monsieur Gariépy;
- b) que, selon son estimation, le demandeur a effectué 400 heures de surveillance de plage par saison à partir de 2003 et que – de la même façon – il n'a jamais rien réclamé des prétendus 6 000 \$ à concurrence desquels il enrichirait ainsi le Camping chaque année; si ces chiffres étaient exacts, le Tribunal ne pourrait y voir qu'une intention libérale constante;
- c) que l'ambiance de travail sur le site était empreinte d'une telle intention libérale constante; on apprend donc que Jacques Vaillancourt a prêté sa scie à onglets à Gaétan Gariépy pour la construction de sa roulotte, et qu'il a travaillé sur son emplacement sans être payé; le même témoin a donné des bonbonnes de propane au demandeur, et dit prêter sa remorque depuis toujours aux opérateurs du Camping, sans jamais avoir reçu davantage que le crédit de location de son emplacement.

[120] Malgré le fait que les deux justifications en question se dégagent clairement de la preuve – comme explications aux apports en matériaux et en services faits par Gaétan Gariépy au bénéfice du Camping – le Tribunal ne peut passer sous silence l'exagération manifeste de la réclamation soumise par le demandeur, particulièrement en regard du nombre d'heures prétendument consacrées à chaque poste de travail, et en regard du tarif horaire (de 100 \$) chargé pour l'utilisation de son camion, qui n'est qu'un Ford F250.

[121] Sur ces estimations de temps et de tarif, le Tribunal croit davantage les évaluations de Steve et Lynda Flamand⁸⁵, d'ailleurs soutenues par les détails fournis par Jacques Vaillancourt.

[122] À cet égard, il importe de signaler que Gaétan Gariépy a été entendu en contre-preuve mais qu'il n'a contredit d'aucune façon les affirmations des défendeurs :

- a) quant aux montants de loyer réellement payés par lui en 2005 et 2006;

⁸⁴ Soit jusqu'à l'émission des présentes procédures.

⁸⁵ Ils estiment à environ 70 heures le temps consacré par monsieur Gariépy à la construction du garage de Lynda Flamand (plutôt qu'à 200 heures), et confirment l'avoir remercié par deux gratifications; ils évaluent à 30 heures le temps d'utilisation du camion du demandeur (plutôt qu'à 400 heures).

- b) quant à la nature des travaux auxquels il a participé à l'occasion de l'agrandissement du site;
- c) quant à leurs estimations à la baisse des heures de travail effectuées par lui, que ce soit à l'entretien du site, à la surveillance de la plage ou à l'opération de son camion.

[123] Toujours sur cette question de crédibilité, il a été particulièrement décevant d'entendre le demandeur réclamer des défendeurs 12 000 \$ pour une clôture Frost usagée obtenue gratuitement par lui⁸⁶, d'autant plus que la clôture n'avait que les deux tiers de la longueur qu'il mentionne à son témoignage.

[124] Par ailleurs, si l'on retranche de la réclamation du demandeur tous les postes éteints par prescription, jusqu'en juillet 2007, il ne demeure que les éléments suivants :

- 1- la fourniture d'un cabinet de toilette⁸⁷, d'une corde de bois de chauffage⁸⁸, du transport et de la valeur d'une quantité de bois pour la fête de la Saint-Jean 2008, ainsi que la fourniture d'un peu de propane en 2007 et en 2008 : ce sont toutes-là des démarches effectuées gratuitement par le demandeur;
- 2- les heures d'utilisation du camion, de surveillance à la plage⁸⁹ et d'entretien du site depuis juillet 2007 : ces heures, considérablement réduites par rapport à la demande, ont mené au crédit de l'ensemble des coûts de location pour les saisons 2007 et 2008;
- 3- le transport du tuyau galvanisé en 2009, et le transport de 22 voyages de pierre pour le site, à la même époque : l'exécution de ces démarches a amené Steve Flamand à créditer le coût de location 2009 des deux emplacements de monsieur Gariépy.

[125] Pour l'ensemble des raisons ici exposées, il apparaît – après considération de l'intention libérale constante se dégageant des démarches volontaires effectuées par monsieur Gariépy – qui n'existe aucune démesure entre le travail saisonnier effectué par lui et les crédits de location qu'il a pour cela obtenus. Il a également reçu des défendeurs un montant de 1 000 \$ en 2007, en plus d'être invité à participer au tournoi de pêche du Camping, à la fin de chaque saison.

[126] Le Tribunal estime donc que la réclamation en enrichissement injustifié du demandeur est mal fondée.

⁸⁶ Et donc sans appauvrissement de sa part.

⁸⁷ Offert à Steve Flamand pour le 50^e anniversaire du Camping.

⁸⁸ Offert à Philippe Moreau, plutôt qu'à sa conjointe Lynda Flamand.

⁸⁹ Pour la moitié de l'été 2007 et l'été 2008.

5 – Les dommages réclamés par le demandeur

[127] Gaétan Gariépy réclame que les défendeurs soient condamnés à 15 000 \$ de dommages punitifs⁹⁰. Il demande également le remboursement des honoraires professionnels de son avocate, qui s'élèvent à un total de 20 018 \$, incluant les taxes⁹¹.

A – Les dommages punitifs

[128] Monsieur Gariépy fonde sa demande sur les articles 6 et 8 de la Charte québécoise⁹², relatifs à la *jouissance paisible des biens* et au *respect de la propriété privée*.

[129] Il y a lieu de rappeler les critères d'octroi de tels dommages, en vertu du second alinéa de l'article 49 de la Charte : ils ont été dictés par la juge L'Heureux-Dubé, dans l'affaire *l'hôpital St-Ferdinand* :

121 En conséquence, il y aura atteinte illicite et intentionnelle au sens du second alinéa de l'art. 49 de la Charte lorsque l'auteur de l'atteinte illicite a un état d'esprit qui dénote un désir, une volonté de causer les conséquences de sa conduite fautive ou encore s'il agit en toute connaissance des conséquences, immédiates et naturelles ou au moins extrêmement probables, que cette conduite engendrera. Ce critère est moins strict que l'intention particulière, mais dépasse, toutefois, la simple négligence. Ainsi, l'insouciance dont fait preuve un individu quant aux conséquences de ses actes fautifs, si déréglée et téméraire soit-elle, ne satisfera pas, à elle seule, à ce critère.⁹³

[130] Le Tribunal ne voit rien dans ce dossier qui puisse justifier l'octroi au demandeur de dommages punitifs, d'autant plus que « *pour qu'une atteinte illicite soit qualifiée d'« intentionnelle », l'auteur de cette atteinte doit avoir voulu les conséquences que son comportement fautif produira.*⁹⁴ ».

[131] Ici, les défendeurs se sont sentis justifiés de réclamer de monsieur Gariépy qu'il quitte les lieux avec ses installations⁹⁵, mais n'ont pas voulu lui causer des dommages particuliers, entre autres quant à la *jouissance paisible* de ses biens. En fait, la lettre P-3 demande simplement à monsieur Gariépy, depuis le 3 juin 2010, qu'il use de sa roulotte ailleurs que sur le site du Camping.

⁹⁰ Paragraphe 33 de la requête introductive d'instance, datée du 13 juillet 2010.

⁹¹ Selon les factures produites en liasse sous la cote P-10.

⁹² *Charte des droits et libertés de la personne*, L.R.Q., c. C-12.

⁹³ *Québec (Curateur public) c. Syndicat national des employés de l'hôpital St-Ferdinand*, [1996] 3 R.C.S. 211.

⁹⁴ *Id.*, par. 117.

⁹⁵ Ce que le Tribunal reconnaît d'ailleurs, vu l'absence d'un droit de propriété superficière.

[132] Même s'il y a eu insouciance ou négligence des défendeurs à permettre ou faciliter la vente à un tiers de la roulotte de monsieur Gariépy, on ne peut y voir là davantage qu'une négligence simple.

B – Les honoraires extrajudiciaires

[133] Le juge Rochon, dans l'affaire *Viel*⁹⁶, énonce que c'est l'abus du droit d'ester en justice qui ouvre la porte au remboursement éventuel d'honoraires extrajudiciaires.

[134] En le distinguant de l'abus de droit sur le fond du litige, le juge Rochon définit ainsi cet abus :

[75] À l'opposé, l'abus du droit d'ester en justice est une faute commise à l'occasion d'un recours judiciaire. C'est le cas où la contestation judiciaire est, au départ, de mauvaise foi, soit en demande ou en défense. Ce sera encore le cas lorsqu'une partie de mauvaise foi, multiplie les procédures, poursuit inutilement et abusivement un débat judiciaire. [...]⁹⁷

[135] Encore ici, il n'y a rien au dossier qui puisse justifier cette mesure exceptionnelle du remboursement des honoraires extrajudiciaires⁹⁸.

[136] D'ailleurs, si l'on doit chercher l'explication au fait que les parties ont passé quatre jours à débattre d'un litige qui n'avait pas la valeur annoncée au départ, c'est davantage du côté du demandeur que l'on doit regarder, puisque :

- a) monsieur Gariépy a choisi d'installer des constructions de 50 000 \$ – qu'il voulait fixes – sur le terrain d'un tiers, et cela sans aucune entente écrite ni même verbale quant aux droits des parties sur ces installations;
- b) c'est lui qui a initié le litige entre les parties en mai 2009 – pour un motif que l'on peut qualifier de futile – et qui a alimenté la discorde par ses agissements du mois d'août suivant⁹⁹;
- c) il a totalement ignoré la lettre du 3 juin annonçant clairement que ses installations seraient déplacées du site, s'il ne le faisait pas lui-même au plus tard le 19 juin 2010; cette inaction, ou omission de tenter d'aménager un arrangement, a pour effet d'hypothéquer sensiblement son argument voulant que les défendeurs se soient fait justice eux-mêmes;

⁹⁶ *Entreprises Immobilières du Terroir ltée c. Viel*, [2002] R.J.Q. 1262.

⁹⁷ *Id.*

⁹⁸ Demandé au paragraphe 34 de la requête introductive d'instance, datée du 13 juillet 2010.

⁹⁹ Entendu en contre-preuve, le demandeur n'a jamais contredit le récit concordant des événements du mois d'août 2010, par Steve et Lynda Flamand, Bernard Michaud et Diane Moreau.

- d) c'est lui qui prend l'initiative des procédures judiciaires en réclamant – du moins sous le poste de l'enrichissement injustifié – des valeurs excessives.

[137] Pour ces raisons, le demandeur n'aura pas droit à d'autres dommages que ceux lui résultant de la perte de valeur de sa roulotte.

6 – Les dommages réclamés par les défendeurs

[138] La reconvention des défendeurs réclame 15 000 \$ de pour « *abus, abus de procédures, tracas et inconvénients et dommages-intérêts compensatoires*¹⁰⁰ ». Elle demande également le remboursement des honoraires extrajudiciaires du procureur en défense, pour un total de 17 488 27 \$, incluant les taxes¹⁰¹.

A – L'abus de droit et de procédures

[139] Suivant l'article 7 C.c.Q., la bonne foi commande que l'on n'exerce pas un droit avec l'intention de nuire à autrui ou encore d'une manière excessive et déraisonnable¹⁰².

[140] Dans le cas qui nous occupe, il n'y a pas de démonstration d'une intention de nuire de monsieur Gariépy, ni de l'exercice par lui d'un droit d'une manière excessive et déraisonnable.

[141] Évincé du camping qu'il occupait depuis cinq ans¹⁰³ et plus, monsieur Gariépy tente de faire racheter sa roulotte par les propriétaires des lieux. Cette démarche s'inscrit tout naturellement dans ses prétentions visant la reconnaissance d'un droit de propriété superficielle.

B – Les honoraires extrajudiciaires

[142] S'inspirant des enseignements de l'arrêt *Viel*, et pour les mêmes raisons qu'en regard de la réclamation similaire du demandeur, le Tribunal ne constate pas ici de manifestation par ce dernier d'un abus du droit d'ester en justice.

¹⁰⁰ Paragraphe 70 de la défense et demande reconventionnelle amendée, datée du 1^{er} mars 2011.

¹⁰¹ Selon le paragraphe 71 de la procédure, et les factures produites en liasse sous la cote D-17.

¹⁰² Pierre DESCHAMPS, « *Les conditions générales de la responsabilité civile du fait personnel* », dans Collection de droit 2010-11, École du Barreau de Québec, vol. 4, *Responsabilité*, Montréal, Barreau du Québec, 2010, p. 15, à la page 27; Jean-Louis BAUDOUIN et Patrice DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, 7^e éd., volume 1 – Principes généraux, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, par. 1-208 et suiv.; Maurice TANCELIN, *Des obligations en droit mixte du Québec*, 7^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2009, p. 652.

¹⁰³ Comme locataire d'un emplacement.

[143] Évidemment, les montants réclamés au titre de l'enrichissement injustifié sont fort considérables, mais cela ne permet pas de conclure que les procédures s'en sont trouvées pour cela multipliées, ou indûment prolongées.

[144] Dans l'ensemble, les circonstances en cause ne justifient pas que des dommages soient accordés par reconvention aux défendeurs.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[145] **ACCUEILLE** en partie la requête introductive d'instance du demandeur;

[146] **CONDAMNE** les défendeurs à verser au demandeur la somme de 14 800 \$, avec les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle de l'article 1619 C.c.Q., à compter du 20 mai 2010;

[147] **ORDONNE** au demandeur d'enlever du site de Camping Plage Laurentides tous ses biens et effets personnels – incluant sa roulotte et son cabanon – dans les trente jours du présent jugement et, à défaut par lui de ce faire, **PERMET** aux défendeurs d'en disposer, sans indemnité pour le demandeur;

[148] **AVEC DÉPENS**, incluant les frais de préparation du rapport d'expertise P-7, ainsi que ceux visant la préparation et le témoignage du seul témoin Mathieu Hamel.

ALAIN MICHAUD, j.c.s.

M^e Kathleen Dufour

Dussault Larochelle Gervais Thivierge
Pour le demandeur (Casier 101)

M^e Daniel Cooper

Bernier Vézina (Casier 47)
Pour les défendeurs

Dates d'audience : 3 au 6 octobre 2011