

The Legal News.

Vol. XIV. JULY 18, 1891. No. 29.

COUR DE REVISION.

QUÉBEC, 31 mars 1891.

Coram CASAULT, ROUTHIER, CARON, JJ.

W. H. LARUE v. Diles A. et D. BELLEVILLE.

Enclave—Bail à loyer.

- JUGÉ:—1o. *Que la difficulté de l'exploitation ne donne pas au locataire droit d'obtenir une extension au passage stipulé.*
- 2o. *Que l'indemnité due au propriétaire du fond sur lequel est pris le passage auquel a droit le propriétaire du terrain enclavé doit être un prix une fois payé et non une rente annuelle.*
- 3o. *Qu'il ne peut être accordé au demandeur une plus grande étendue que celle qu'il requert par son action.*
- 4o. *Qu'après l'acquisition d'un passage d'une largeur déterminée, le propriétaire du terrain enclavé n'en peut retenir un plus large qu'en alléguant et prouvant qu'il a changé son exploitation du terrain enclavé et que le passage acquis n'est plus suffisant pour cette nouvelle exploitation.*

En 1re instance, C. S., Saguenay.

Par le juge.—Le demandeur allègue que les défenderesses lui ont concédé par bail emphytéotique, un emplacement situé village de la Malbaie, avec un passage de 8 pieds de largeur pour communiquer avec la voie publique, que le dit emplacement n'a pas d'autre issue sur la voie publique que le dit passage, que ce passage est trop étroit pour y passer avec des voitures chargées, que le dit terrain se trouve enclavé, et qu'il est impossible au demandeur de l'exploiter.

Les défenderesses ont comparu par procureurs, mais elles n'ont pas plaidé à l'action. Leur procureur a transquestionné les témoins du demandeur et a soutenu au mérite que la preuve faite par le demandeur n'était pas suffisante et que le demandeur ayant stipulé un droit de passage de 8 pieds de largeur, l'étendue de ses droits était réglée par le titre constitutif, qu'il ne pouvait rien faire pour

aggraver la servitude établie en sa faveur, et qu'il n'y avait pas lieu en pareil cas à la servitude légale d'enclave.

Il est en preuve que le demandeur a fait des constructions sur le terrain en question pour l'exercice de son négoce, et l'on soutient, qu'il ne peut exploiter cette propriété sans y avoir accès avec des voitures chargées.

Je dois donc décider d'abord si celui qui jouit déjà d'un droit de passage sur le fonds de son voisin en vertu de son titre d'acquisition, et qui n'a pas d'autre issue sur la voie publique, peut demander une extension de la servitude, ou un élargissement de ce passage, s'il est ou devient insuffisant pour lui permettre d'exploiter son fonds.

L'art. 540, C. C., dit que 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.

La loi ne veut pas qu'une propriété puisse rester improductive, inutile à son propriétaire faute d'accès à la voie publique.

L'intérêt général de la société n'exige pas moins que l'intérêt privé des propriétaires, que les fonds enclavés ne demeurent pas inexploités et stériles. La servitude légale d'enclave est en réalité une servitude d'utilité publique.

Les arts. 541 et 542 indiquent les conditions dans lesquelles le passage doit être accordé, mais les codificateurs expliquent dans leur rapport que ces deux articles ne s'appliquent pas quand l'immeuble est devenu enclavé par suite d'une vente, d'un échange, etc.

C'est alors au vendeur à fournir le passage, et ils ont inséré un article à cet effet, dans notre code, l'art. 543.

D'après cet article si l'héritage ne devient enclavé que par suite d'une vente, d'un partage, etc., etc., c'est au vendeur et non au propriétaire du fonds qu'offre le trajet le plus court, à fournir le passage, et d'après l'art. 544, si le passage ainsi accordé cesse d'être nécessaire, il peut être supprimé.

Ces deux arts. 543-44 se trouvent dans le Code de la Louisiane et dans celui du canton de Vaux et de la Sardaigne, mais ils ne se trouvent pas dans le Code Napoléon.

Les commentateurs de ce code n'en déci-