

Frais d'entretien et de déneigement : une obligation légale

Selon le Code civil du Québec, les propriétaires de terrains qui bénéficient d'un droit de passage sur un chemin privé, doivent en assumer collectivement les frais d'entretien et de déneigement.

En raison du refus de certains propriétaires de payer leur part, des associations de propriétaires ont malheureusement été contraintes de se tourner vers les tribunaux, le plus souvent devant la Cour des petites créances, pour obtenir le remboursement des frais qu'elles ont assumé en lieu et place de propriétaires qui croyaient avoir de bonnes raisons de ne pas payer.

De façon unanime, les tribunaux québécois ont conclu :

- 1) que tout propriétaire doit payer sa part en proportion du nombre de terrains bénéficiant du droit de passage, peu importe l'utilisation que chacun en fait,
- 2) que tout propriétaire doit ainsi contribuer au déneigement des chemins l'hiver même s'il n'en fait pas usage ou ne l'utilise qu'occasionnellement;
- 3) qu'un propriétaire doit payer sa part même si aucun immeuble n'est construit sur son terrain.

Pour appuyer leurs conclusions, les tribunaux soulignent :

- 1) qu'il serait inapproprié, voire impossible, de calculer l'utilisation réelle de chacun;
- 2) qu'un fait demeure : tout propriétaire jouit en tout temps de la possibilité d'accéder à son terrain;
- 3) qu'il en va de même pour les services d'urgence, tels pompiers, policiers et ambulances;
- 4) que cela contribue à la valeur monétaire de la propriété.