

COUR D'APPEL

PROVINCE DE QUÉBEC
GREFFE DE QUÉBEC

No: 200-09-000515-905
(605-05-000006-903)

Le 2 avril 1993

CORAM: LES HONORABLES TOURIGNY
BAUDOIN, JJ. C.A.
MOISAN, J.C.A. ad hoc

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ D'ABITIBI,
APPELANTE - (requérante)

c.

IBITIBA LTÉE,
INTIMÉE - (intimée)

LA COUR, saisie d'un pourvoi contre un jugement de la Cour supérieure du district d'Abitibi, rendu par l'honorable Camille Bergeron le 4 juillet 1990, rejetant la requête en démolition de l'appelante en vertu de l'article 229 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

Après étude, audition et délibéré;

Pour les motifs exprimés à l'opinion de M. le juge Jean-Louis Baudouin dont copie est déposée avec les présentes et à laquelle souscrivent Mme la juge Christine Tourigny et M. le juge Jean Moisan;

ACCUEILLE le pourvoi avec dépens;

Et, procédant à rendre le jugement qu'aurait dû rendre la Cour supérieure:

+))))))))))))))))))))))))))))))))))))))
* CODE VALIDEUR = ADXWAXLYG8 *
.))))))))))))))))))))))))))))))))))))-

1993 CanLII 3768 (QC CA)

200-09-000515-905

ORDONNE à l'intimée de procéder à la démolition des sections de la route non conformes au Règlement de contrôle intérimaire #11 et à la remise en état du terrain sur lequel les sections de cette route se trouvent, soit: sur les lots un et deux (lots 1 et 2) du cadastre officiel du canton Dalquier, situés sur le territoire de la Ville d'Amos soumis à la juridiction de l'appelante, et ce, en tout temps après la signification du présent jugement, mais au plus tard le 1er novembre 1993;

Et à défaut par l'intimée de se conformer au présent jugement dans le délai imparti:

PERMET à l'appelante de pénétrer sur les lots un et deux (lots 1 et 2) du cadastre officiel du canton Dalquier pour qu'elle puisse procéder à la démolition de cette route, ainsi qu'à la remise en état du terrain où est située cette route et ce, aux frais de l'intimée;

DÉCLARE que le coût des travaux pour la démolition de la route et la remise en état du terrain encouru par l'appelante en exécution du jugement à intervenir constitue contre la propriété de l'intimée une charge assimilée à la taxe foncière et recouvrable de la même manière.

CHRISTINE TOURIGNY, J.C.A.

JEAN-LOUIS BAUDOUIN, J.C.A.

JEAN MOISAN, J.C.A. ad hoc

+))))))))))))))))))))))))))))))))))
* CODE VALIDEUR = ADXWAXLYG8 *
.))))))))))))))))))))))))))))))))))-

1993 CanLII 3768 (QC CA)

200-09-000515-905

Me Yvon Duplessis
(LETELLIER & ASSOCIÉS)
Procureur de l'appelante

Me Jacques Frigon
(TESSIER, FRIGON)
Procureur de l'intimée

AUDITION: 12 mars 1993

1993 CanLII 3768 (QC CA)

+))))))))))))))))))))))))))))))))))
* CODE VALIDEUR = ADXWAXLYG8 *
.)))))))))))))))))))))))))))))))))-

COUR D'APPEL

PROVINCE DE QUÉBEC
GREFFE DE QUÉBEC

No: 200-09-000515-905
(605-05-000006-903)

CORAM: LES HONORABLES TOURIGNY
BAUDOIN, JJ. C.A.
MOISAN, J.C.A. ad hoc

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ D'ABITIBI,

APPELANTE - (requérante)

c.

IBITIBA LTÉE,

INTIMÉE - (intimée)

OPINION DU JUGE BAUDOIN

L'appelante, la Municipalité régionale de comté d'Abitibi, constituée par lettres patentes le 1er janvier 1983, conformément à l'article 166 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, L.R.Q., 1977, C. A-19.1, a adopté le 23 novembre 1983 un règlement de contrôle intérimaire pour l'ensemble de son territoire, en vertu de l'article 63 de cette même loi. Ce règlement est entré en vigueur le 28 février 1984. À son article 6.3.1, il prévoit que la distance minimale entre une «route» et un cours d'eau ou un lac doit être de 75 mètres pour un lot non desservi ou partiellement desservi et de 45 mètres pour un lot desservi. Il crée toutefois une exception pour « les voies publiques de circulation conduisant à un débarcadère ou permettant la traversée d'un lac ou d'un cours d'eau».

Quatre ans après l'entrée en vigueur du règlement, soit le 1er septembre 1988, l'intimée acquiert des terrains sur le territoire de l'appelante.

+))))))))))))))))))))))))))))))))))
* CODE VALIDEUR = ADXWAXLYG8 *
.))))))))))))))))))))))))))))))))))-

200-09-000515-905

Elle entreprend, peu après, la construction d'une voie de circulation, lui permettant l'accès à un lot dont elle est propriétaire, sans demander un permis de lotissement. Cette route de 750.5 mètres longe le Lac Gauvin, mais à moins de 75 mètres de la bordure de celui-ci sur une distance d'environ 315 mètres. Elle a une largeur carrossable de 5.52 mètres.

Constatant la contravention, le directeur de l'urbanisme de la Ville d'Amos transmet à l'intimée un certificat de non-conformité le 11 septembre 1989 et la met en demeure de cesser d'utiliser cette voie et de remettre les lieux en état. L'intimée ayant contesté cette demande, l'appelante présente une requête en démolition basée sur l'article 229 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

La Cour supérieure, saisie de l'affaire, rend jugement le 4 juillet 1990 et rejette la requête de l'appelante pour deux raisons principales. Le juge de première instance rappelle d'abord le principe énoncé aux articles 406 et 407 C.c.B.C. à l'effet que toute privation de la pleine et libre jouissance du droit de propriété d'un citoyen nécessite un texte législatif clair. À son avis, le chemin de l'intimée ne peut être qualifié de véritable route. Il n'est qu'un simple chemin privé. Ensuite, les coûts qu'entraîneraient la remise en état des lieux, la démolition du chemin et la construction d'un chemin réglementaire étant élevés, le juge est d'avis que l'intimée est, dans les faits, enclavée économiquement (art. 540 C.c.B.C.).

L'appelante a soulevé trois questions principales devant notre Cour:

- 1> La construction de l'intimée est-elle visée par l'article 6.3.1 précité?
- 2> Y a-t-il enclave économique véritable ou expropriation déguisée?

+))))))))))))))))))))))))))))))))))))))
 * CODE VALIDEUR = ADXWAXLYG8 *
 .))))))))))))))))))))))))))))))))))))-)

1993 CanLII 3768 (QC CA)

3> Le recours basé sur l'article 229 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme est-il approprié?

+))))))))))))))))))))))))))))))))))
* CODE VALIDEUR = ADXWAXLYG8 *
.)))))))))))))))))))))))))))))))))-

I. La construction de l'intimée est-elle visée par l'article 6.3.1 du règlement de contrôle intérimaire?

La question est simple: la construction faite par l'intimée est-elle une «route» au sens de l'article 6.3.1 du règlement?

Ce règlement, à l'article 2.1, prévoit que les mots, termes ou expressions non spécifiquement définis, doivent être entendus selon«leur signification habituelle».... . Il ajoute, à l'article 2.5, que les mots non définis doivent être interprétés«selon le sens communément attribué».... . On peut donc constater la volonté d'éviter tout sens strictement technique.

L'appelante nous a cité une série de définitions du mot «route» contenues dans les divers dictionnaires de la langue française et dans certaines lois comme la Loi sur la sécurité ferroviaire, L.C. 1988, c. 40, art. 4. L'intimée, de son côté, fonde le gros de son argumentation sur le fait que le terme «route» ne saurait désigner qu'une voie publique de circulation et non une voie privée. Elle nous a cité aussi diverses lois dans lesquelles le législateur fait précisément une distinction entre «routes» et «chemins privés» (Code de la route, L.R.Q., c. C-24 (maintenant abrogé); Loi sur la voirie, L.R.Q., c. V-8, art. 38; Loi sur la publicité le long des routes, L.R.Q., c. P-44, art. 2(9); Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, L.R.Q., c. A-19.1, art. 1(10)).

À mon avis, quels que puissent être les mérites de ces analogies et de ces diverses définitions, le sens de ce mot doit être déterminé par rapport à son contexte particulier, c'est-à-dire en regard des dispositions législatives et réglementaires touchant l'aménagement du territoire et la protection de l'environnement, en l'espèce des lacs, cours d'eau et plaines inondables. Le contexte dans lequel les mots sont utilisés a, ici, une importance primordiale dans l'interprétation de la volonté législative. Ainsi, pour ne prendre qu'un exemple, on comprend que le législateur puisse vouloir réglementer la publicité le long des «routes» publiques, mais non nécessairement le long d'un «chemin»

+))))))))))))))))))))))))))))))))))))))
* **CODE VALIDEUR = ADXWAXLYG8** *
.)))))))))))))))))))))))))))))))))))))-

1993 CanLII 3768 (QC CA)

200-09-000515-905

privé et qu'il soit ainsi amené à faire une distinction, pour cette fin, entre une «voie publique» et une «voie privée» (Loi sur la publicité le long des routes, L.R.Q., c. P, art. 1). C'est donc l'intention du législateur, dans le contexte précis du texte législatif ou réglementaire, qu'il faut identifier. Ma collègue, Madame la juge Christine Tourigny, rappelait d'ailleurs fort bien l'absence de formalisme et de «magie» des mots dans Commission des droits de la personne du Québec c. Ville de Montréal-Nord, [1990] R.J.Q. 2765, lorsqu'elle écrivait:

«Il est exact, à mon avis, de dire que ce n'est pas parce qu'un même terme se retrouve dans des lois différentes d'un même législateur qu'il a nécessairement le même sens à tous ces endroits. Le contexte, quand ce n'est pas la loi elle-même, peut certes suggérer ou imposer une interprétation différente.»
p. 2770)

P.A. CÔTÉ dans son ouvrage «Interprétation des lois», Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2e éd., 1990, p. 263 et suiv., écrit à cet égard:

«Il s'agit d'abord de l'environnement légal d'une disposition, des autres dispositions de la loi, des lois connexes, des autres règles du système juridique. C'est le contexte du sens étroit. Le contexte d'énonciation d'une disposition inclut tout cela, mais bien davantage: il comprend toutes les idées liées au texte que le législateur peut présumer suffisamment connues des justiciables pour se dispenser d'avoir à les exprimer. Ces idées peuvent être relatives aux circonstances qui ont amené l'énonciation du texte, à l'objet qu'il cherche à accomplir, aux valeurs auxquelles le législateur est attaché, à ses habitudes d'expression et ainsi de suite.»

L'objectif qui ressort clairement, non seulement du règlement en cause ici, mais de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et de la politique générale sous-jacente à ces textes, est le souci de protéger l'environnement fragile des cours d'eau. On veut éviter qu'un passage trop rapproché d'un cours d'eau ou d'un lac ne crée des situations dommageables pour la flore, la faune et la nature en général (déboisement excessif, érosion des sols, pollution, etc....), (voir: Y.

+))))))))))))))))))))))))))))))))))))))
* CODE VALIDEUR = ADXWAXLYG8 *
.))))))))))))))))))))))))))))))))))))-)

1993 CanLII 3768 (QC CA)

200-09-000515-905

DUPLESSIS et J. HÉTU, «Les pouvoirs des municipalités en matière de protection de l'environnement», Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1992, p. 167 et suiv.).

L'intention législative, en l'espèce, me paraît claire. Pour la bien dégager toutefois, un bref rappel historique est indispensable (voir à ce sujet: Y. DUPLESSIS et J. HÉTU, op. cit., supra, pp. 167 à 199).

En juin 1976, le Conseil consultatif de l'environnement publiait un rapport intitulé: «**Aménagement des berges de lacs et de rivières au Québec**». La lecture de ce texte est révélatrice (M.A. vol. 2, p. 173 et suiv.). Le Conseil y constate, en effet, que l'absence de toute réglementation touchant les constructions en bordure des nappes d'eau est une cause majeure de détérioration, de pollution, d'érosion des sols et de sédimentation.

En 1977, le législateur québécois adoptait la Loi modifiant le Code municipal, L.Q. 1977, c. 53, et ajoutait à ce Code un article 393a qui, en substance, autorisait les entités administratives désignées alors sous le vocable de «corporations de comté» à réglementer ou prohiber la construction d'ouvrages«à proximité d'un cours d'eau ou d'un lac» (Pour l'application de ce texte, voir: Corporation municipale du Canton de Magog c. Maheu, [1980] C.S. 1036 (désistement d'appel, 25 février 1983)).

En août 1978, le Ministère des affaires municipales publiait un second document important intitulé, «**Pouvoirs nouveaux en aménagement accordés aux corporations de Comté**», (M.A. vol. II, p. 202), qui proposait des distances minimales pour les routes et les bandes de protection riveraine.

Le 12 décembre 1979, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, L.Q. 1979, c. 51, entrant en vigueur, abrogeait l'article 393a du Code municipal, et le remplaçait par l'article 113(6) au même effet. Elle autorisait, en outre, les entités désignées désormais sous le vocable de « municipalités régionales de

+))))))))))))))))))))))))))))))))))
* CODE VALIDEUR = ADXWAXLYG8 *
.))))))))))))))))))))))))))))))))))-

1993 CanLII 3768 (QC CA)

200-09-000515-905

comté», dotées par ailleurs de vastes pouvoirs, à édicter, par règlement de contrôle intérimaire, des règles spéciales de zonage et des normes minimales d'implantation d'ouvrages en bordure de lacs et de cours d'eau (J. L'HEUREUX, «Les pouvoirs des municipalités régionales de comté en matière d'aménagement» dans M. POIRIER, Droit québécois de l'aménagement du territoire, Sherbrooke, Éditions de la Revue de droit de l'Université de Sherbrooke, 1983, p. 1).

Le Ministre des affaires municipales a, d'après la loi, un pouvoir de désaveu des règlements de contrôle intérimaire (art. 71 de la loi). Parmi les critères justifiant l'exercice de ce pouvoir d'ailleurs, est spécifiquement mentionné le fait qu'un règlement ne prévoit pas une distance minimale de 75 mètres entre une route et un plan d'eau, lorsque le lot n'est pas un lot desservi (Le point sur toute la question du règlement de contrôle intérimaire de la municipalité régionale de comté, Ministère des affaires municipales, Québec, 1982 (M.A. p. 214); F. ROBERT, «L'aménagement du territoire et la protection de l'environnement en milieu rural: aspects opérationnels», dans M. POIRIER, op. cit., supra, p. 110 et suiv.). Le ministre s'est servi d'ailleurs de son pouvoir pour forcer l'ensemble des 95 municipalités régionales de comté à prévoir des normes minimales correspondant à celles adoptées par l'appelante (Voir: L. GIROUX, «Les interrelations entre le droit de l'environnement et le droit de l'aménagement du territoire», (1988) 48 R. du B. 467).

Un document révélateur à cet égard est le Décret 1980-87 du 22 décembre 1987, intitulé Décret concernant la politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, (1988) 120 G.O. II, 365, qui fait suite aux modifications apportées en juin de la même année à la Loi sur la qualité de l'environnement, L.Q. 1977, c. Q-2, et à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, L.Q. 1977, c. A-19.1. Dans le préambule de ce règlement, on retrouve les deux passages suivants:

+))))))))))))))))))))))))))))))))))))))
* CODE VALIDEUR = ADXWAXLYG8 *
.))))))))))))))))))))))))))))))))))))-

1993 CanLII 3768 (QC CA)

«Les rives, le littoral et les plaines inondables sont essentiels à la survie des lacs et des cours d'eau. La volonté du Gouvernement du Québec de leur accorder une protection adéquate et minimale a été consacrée par la politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables.

.....Les M.R.C. participeront activement à la mise en oeuvre de la politique par l'inscription au schéma d'aménagement, des objectifs de conservation du littoral, de la rive et de la plaine inondable et par l'insertion de mesures de protection s'inspirant des normes minimales dans le document complémentaire.»

(p. 365)

On note aussi, dans ce même texte (p. 366), la possibilité d'autoriser une voie d'accès de cinq mètres de largeur pour permettre une accessibilité aux plans d'eau. Plusieurs décisions jurisprudentielles ont reconnu la validité d'une série de dispositions semblables ou analogues à celles sous étude (Co. municipale du canton de Wentworth c. Birch, C.S. no 700-05-000913-859, du novembre 1985, confirmé par notre Cour, le 20 janvier 1992, C.A.M. no 500-09-000009-860; Municipalité régionale de comté de Roussillon c. Girard, C.S. Montréal, no 500-05-006675-852, du 12 décembre 1986; Bigras c. Corporation municipale de la paroisse de Sainte-Anne-des-Lacs et al, C. S. Terrebonne, no 700-05-001116-866, du 6 octobre 1987; Municipalité régionale de comté de la Vallée du Richelieu c. Les Placements A. L'Écuyer Inc., C.S. Longueuil, no 505-05-000616-893, du 25 septembre 1989; Corporation municipale du canton de Hatley Partie-Ouest c. Développement Bacon's Bay Inc. et al, C.S. St-François, no 450-05-000327-870, 16 octobre 1990; J.E. 90-1675).

L'intention législative générale est donc claire. D'une part, on veut instaurer une politique générale de protection des rives, des lacs et cours d'eau à l'échelle de l'ensemble du territoire québécois. La protection de l'environnement est désormais considérée comme ne relevant pas de l'ordre privé, de l'approximation et du bon vouloir des propriétaires et usagers, mais devient un projet collectif, appuyé par une législation et une réglementation civile, administrative et pénale, symboles du caractère d'intérêt et d'ordre public qu'elle revêt. Pour ce faire, par le biais du pouvoir de désaveu ministériel,

+))))))))))))))))))))))))))))))))))))))
* CODE VALIDEUR = ADXWAXLYG8 *
.))))))))))))))))))))))))))))))))))))-)

1993 CanLII 3768 (QC CA)

200-09-000515-905

on oblige les 95 municipalités régionales de comté à incorporer dans leur règlement intérimaire des normes minimales de protection.

D'autre part, en interdisant les constructions en dedans de ce périmètre de protection, on vise à faire respecter les objectifs poursuivis, soit la sauvegarde des plans d'eau contre l'érosion, la pollution et la détérioration générale de leur état naturel.

C'est donc dans ce contexte qu'il faut maintenant chercher à identifier la signification que le législateur entendait donner au mot «route» dans le texte qui fait l'objet du litige.

À mon avis, il ne peut s'agir que d'un sens générique visant donc toute bande de terrain permettant la circulation de piétons ou d'automobiles, peu importe son caractère public, semi-public ou privé. En effet, cette dernière qualification n'a aucun rapport avec la téléologie de la disposition. Une route privée n'en est pas moins polluante ou dangereuse pour l'environnement parce qu'elle n'est que privée! Le texte utilise le mot «route» pour comprendre l'ensemble des voies de circulation et éviter d'avoir à décrire celles-ci (rue, ruelle, chemin, sentier, voie, passage, etc...). L'exception relative à la voie d'accès d'une largeur maximale de 5 mètres dans la bande de protection et celle touchant les voies publiques conduisant à un débarcadère ne peuvent se comprendre autrement que comme une voie d'accès au plan d'eau lui-même, de façon à permettre l'utilisation des bateaux ou, le cas échéant, la baignade et les autres sports nautiques. Il ne saurait comprendre un chemin ou une route de ceinture longeant ce plan d'eau.

Une interprétation qui voudrait qu'il puisse être possible de construire une voie privée, sans respecter les normes minimales auxquelles seraient soumises, par ailleurs, les voies publiques, toucherait à l'absurde.

+))))))))))))))))))))))))))))))))))
* CODE VALIDEUR = ADXWAXLYG8 *
.))))))))))))))))))))))))))))))))))-

1993 CanLII 3768 (QC CA)

200-09-000515-905

Elle permettrait à tous et chacun des propriétaires riverains d'un lac ou d'un cours d'eau public, d'y construire à leur guise, et sans aucune restriction, des ouvrages et notamment d'ouvrir une multitude de chemins privés de ceinture. La même initiative, par contre, serait impossible pour une route provinciale ou un chemin municipal parce qu'il s'agirait d'une voie publique. On imagine aisément que la politique nationale de protection deviendrait lettre morte.

La protection de l'environnement et l'adhésion à des politiques nationales est, à la fin de ce siècle, plus qu'une simple question d'initiatives privées, aussi louables soient-elles. C'est désormais une question d'ordre public. Par voie de conséquence, il est normal qu'en la matière, le législateur, protecteur de l'ensemble de la collectivité présente et future, limite, parfois même sévèrement, l'absolutisme de la propriété individuelle (Voir: **Y. DENAULT**, «Loi sur l'aménagement et l'urbanisme: le contrôle intérimaire» , dans Droit municipal et droit de l'urbanisme, Mississauga, Insight Press, 1989, Index III, p. 1 et suiv.). Le droit de propriété est désormais de plus en plus soumis aux impératifs collectifs. C'est là une tendance inéluctable puisque, au Québec comme dans bien d'autres pays, la protection de l'environnement et la préservation de la nature ont trop longtemps été abandonnées à l'égoïsme individuel (Voir: Ville de Mirabel c. Carrières T.R.R., [1981] 12 M.P.L.R. 104 (C.A.)). Comme l'écrivait d'ailleurs la Cour suprême dans l'affaire Bayshore Shopping Centre c. Nepean, [1972] R.C.S. 756, à propos du droit de propriété:

«Il faut interpréter strictement les règlements qui limitent ce droit. Néanmoins, il a été dit que les dispositions modernes en matière de zonage ont été adoptées pour protéger toute la collectivité et qu'il fallait les interpréter libéralement en tenant compte de l'intérêt public.»

(p. 764)

En première instance, l'intimée a, en outre, plaidé qu'il y avait eu contravention à ces mêmes normes dans le cas de la réserve d'Aiguebelle. Je rappellerai, ici, que la tolérance d'une administration publique à la non-

+))))))))))))))))))))))))))))))))))))))
* CODE VALIDEUR = ADXWAXLYG8 *
.))))))))))))))))))))))))))))))))))))-

1993 CanLII 3768 (QC CA)

200-09-000515-905

observation d'un règlement dans d'autres cas, ne peut être invoquée comme moyen de défense dans une affaire particulière (Ville de Huntingdon c. St-Onge, C.S. Beauharnois, no 760-05-000202-862, du 11 février 1988. Appel rejeté par notre Cour le 21 septembre 1990, C.A.M. 500-09-000366-880).

En l'occurrence, et en toute déférence pour l'opinion contraire du juge de première instance, je suis d'avis que l'ouvrage de l'intimée est bel et bien une route au sens de l'article 6.3.1 du règlement. Je note, en passant, qu'une portion de celle-ci passe d'ailleurs à quelque 3.95 mètres du lac (M.A. p. 572) et qu'ainsi, elle contrevient, de toute façon, à une autre disposition d'ordre public interdisant en tout état de cause de construire à l'intérieur d'une bande de protection minimale de 10 ou 15 mètres selon les cas.

II. Y a-t-il enclave économique véritable ou expropriation déguisée?

Le juge de la Cour supérieure a trouvé, en second lieu, que l'intimée, par l'effet du règlement, se trouvait enclavée économiquement et que l'application à sa situation des normes prévues équivalait à une expropriation déguisée sans compensation.

D'emblée, et en tout respect pour l'opinion contraire, je vois difficilement comment la doctrine de l'enclave économique, reconnue en matière de servitudes civiles (Charland c. Lefebvre, (1930) 48 B.R. 182; Julien c. Côté, (1959) B.R. 836; Morrisette c. Prévost, (1963) B.R. 52; Rompré c. Rivard, [1972] C.A. 42) peut s'appliquer en l'espèce.

Tout d'abord, dans le présent dossier, il n'y a pas de véritable enclave. Le terrain de l'intimée débouche, en effet, sur une voie publique. La route n'est là que pour lui permettre de se rendre d'une extrémité de sa propriété à l'autre. Force est donc de constater qu'admettre l'application à

+))))))))))))))))))))))))))))))))))
* CODE VALIDEUR = ADXWAXLYG8 *
.))))))))))))))))))))))))))))))))))-

1993 CanLII 3768 (QC CA)

200-09-000515-905

l'espèce de l'enclave équivaldrait à reconnaître qu'une partie de la propriété d'un individu peut servir de fond servant à une autre partie, qui en serait le fond dominant. Cette situation juridique me paraît impossible (hormis l'hypothèse de la servitude par destination du père de famille, art. 551 C.c.B.C.).

Ensuite, le débat judiciaire ne se situe pas dans le contexte du droit civil, où un propriétaire, pour avoir un accès direct ou plus commode au chemin public, revendique d'un autre propriétaire une servitude. Nous sommes, au contraire, dans un contexte de droit public, qui oppose une réglementation, à l'usage illimité du droit de propriété individuelle. L'article 406 C.c.B.C. et l'article 6 de la Charte des droits et libertés de la personne, L.Q. 1977, c. C-12, reconnaissent tous deux la sujétion du droit de propriété individuel à la législation et réglementation collective:

Art. 406: La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements.

Art. 6: Toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi.

(Les soulignements sont de moi.)

Il n'y a pas, non plus, en l'espèce expropriation déguisée. Certes, pour le propriétaire, le fait de se conformer à une réglementation visant à protéger l'environnement est une charge supplémentaire et lui occasionne des tracas et des dépenses additionnelles. C'est là simplement la rançon que tout propriétaire individuel doit payer pour la protection générale et collective de la nature. La complexification de l'exercice du droit de propriété individuel pour cette raison ne saurait constituer une expropriation déguisée, non plus d'ailleurs qu'une réduction consécutive de la valeur commerciale de la propriété. Nous ne sommes pas devant une situation où la réglementation réduit tellement

+))))))))))))))))))))))))))))))))))))))
* CODE VALIDEUR = ADXWAXLYG8 *
.))))))))))))))))))))))))))))))))))))-)

1993 CanLII 3768 (QC CA)

200-09-000515-905

l'exercice du droit de propriété qu'elle en rend un usage impossible (Ouellette c. Ville de Montréal, (1932) 70 C.S. 95; Co. de la ville de Dorval c. Sanguinet Automobile Ltée, (1960) B.R. 706; Co. municipale de la ville de Donnacona c. Gagné, [1976] C.A. 503; Sulla c. Cité de Duvernay, [1970] C.A. 234; Ville de Montréal c. Robidoux, [1979] C.A. 86) ou a pour effet de supprimer totalement l'achalandage d'une entreprise, tout en lui laissant ses biens (Manitoba Fisheries Ltd c. La Reine, [1979] 1 R.C.S. 101).

En tout respect donc pour l'opinion contraire, je me dois de conclure que ce second moyen est mal fondé et qu'il n'y a, en l'espèce, ni enclave économique, ni expropriation déguisée.

III. Le recours, en vertu de l'article 229 de la «Loi sur l'aménagement et l'urbanisme» est-il approprié?

L'article 229 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, L.R.Q. 1977, c. A-19.1, est à l'effet suivant:

229. La Cour supérieure peut, sur requête du procureur général, de la municipalité régionale de comté, de la municipalité ou de tout intéressé, ordonner la cessation de toute utilisation du sol ou de toute construction entreprise à l'encontre de l'article 61, de l'article 162 ou du règlement de contrôle intérimaire visé à l'article 65.

Elle peut également, en pareil cas, ordonner, aux frais du propriétaire, l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conforme à la loi et aux règlements ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction ou la remise en état du terrain.

Comme notre Cour l'a décidé à deux reprises déjà le mot «peut», utilisé par le législateur, est non seulement attributif de compétence, mais aussi d'une certaine discrétion (Legris c. Doucet, (1986) 31 M.P.L.R. 317; Ville de Pierrefonds c. Pépinière de l'Ouest de l'Île Inc., C.A.M. no 500-09-001064-872, du 4 janvier 1990.

+))))))))))))))))))))))))))))))))))))))
* CODE VALIDEUR = ADXWAXLYG8 *
.)))))))))))))))))))))))))))))))))))))-

1993 CanLII 3768 (QC CA)

200-09-000515-905

Il est normal, en effet, que les tribunaux gardent une certaine marge de pouvoir discrétionnaire, de façon à pallier les iniquités et injustices qu'une application stricte et rigoureuse de la loi et des règlements pourrait entraîner dans certaines espèces. Comme l'écrivait notre Cour dans l'affaire **Legris c. Doucet**:

«La démolition de la construction n'est pas obligatoirement le remède approprié pour toute violation d'un règlement de zonage si minime soit-elle, du moins à l'initiative d'un particulier. La Cour n'est pas obligée par l'article 227 d'ordonner la démolition d'une construction chaque fois qu'un propriétaire de terrain prouve que la construction de son voisin enfreint légèrement un règlement de zonage ou de construction.»

Dans les arrêts précités cependant, de même que dans l'affaire **Boily c. Bélanger**, [1989] R.J.Q. 572, le juge de la Cour supérieure a refusé d'ordonner la démolition dans des espèces où les dérogations reprochées étaient mineures ou de peu d'importance. En outre, dans au moins deux de ces trois cas, il s'agissait de recours de voisins, donc de particuliers, et non d'une collectivité publique cherchant à faire respecter la réglementation.

Ici, même si l'on présume de la bonne foi de l'intimée, la situation est bien différente. Tout d'abord, il paraît difficile pour l'intimée de plaider l'ignorance de la réglementation puisqu'elle a acquis les terrains en question quatre ans après l'entrée en vigueur de celle-ci (Voir: **Aménagement Lac Gervais Ltée c. Municipalité du Lac Tremblant Nord**, (1983) 25 M.P.L.R. 281 (C.A.)).

Ensuite, sur une longueur de route de 750.5 mètres, ce sont 42% de celle-ci qui sont directement en contravention avec les normes imposées, soit 315 mètres qui longent le lac à une distance inférieure à 75 mètres.

+))))))))))))))))))))))))))))))))))))))
* CODE VALIDEUR = ADXWAXLYG8 *
.))))))))))))))))))))))))))))))))))))))-

1993 CanLII 3768 (QC CA)

200-09-000515-905

Enfin, une certaine proportion de ces 42% se situe elle-même clairement en deçà de la limite minimale de la bande de protection de 10 mètres.

Je ne puis donc conclure qu'il s'agit là d'une violation mineure et de peu d'importance. Je suis d'avis, en conséquence, que nous ne sommes pas, ici, en présence d'une hypothèse permettant de faire exception à l'application du recours prévu à l'article 229.

C'est, au fond, toute la perception et la psychologie des propriétaires par rapport au respect de l'environnement et la préservation de la nature qui sont à changer. On ne peut plus admettre désormais que des individus ignorent systématiquement, en ne leur accordant aucune importance, les règles de la protection de l'environnement, puis, ayant placé la collectivité devant une situation de fait, viennent ensuite se plaindre des inconvénients financiers et économiques qui peuvent leur résulter d'une exécution forcée et en nature, des prescriptions de la loi et de la remise en état des lieux pour les générations actuelles et futures.

Pour ces raisons donc, je suis d'avis que la requête de l'appelante est bien fondée et doit être accueillie selon ses conclusions et qu'il doit être ordonné à l'intimée de démolir les parties de son ouvrage qui contreviennent au règlement.

Comme on nous l'a signalé toutefois à l'audience, cette démolition ne peut avoir lieu, sans frais supplémentaires, qu'à certaines périodes de l'année, (soit l'hiver ou à la fin de l'automne lorsque le terrain est asséché). C'est pourquoi, eu égard aux circonstances, il m'apparaîtrait inéquitable d'ordonner que la chose soit faite dans les 30 jours de la signification du présent jugement, comme le prévoit la requête. Il me paraît plus juste d'ordonner qu'elle soit faite, après la signification du

+))))))))))))))))))))))))))))))))))))))
* CODE VALIDEUR = ADXWAXLYG8 *
.))))))))))))))))))))))))))))))))))))-)

1993 CanLII 3768 (QC CA)

200-09-000515-905

présent jugement, et au plus tard avant le 1er novembre 1993. Le tout avec dépens.

JEAN-LOUIS BAUDOIN, J.C.A.

1993 CanLII 3768 (QC CA)

+))))))))))))))))))))))))))))))))))
* CODE VALIDEUR = ADXWAXLYG8 *
.)))))))))))))))))))))))))))))))))-

+))))))))))))))))))))))))))))))))))
* **CODE VALIDEUR = ADXWAXLYG8**
.)))))))))))))))))))))))))))))))))-

*