

COUR D'APPEL

PROVINCE DE QUÉBEC,
DISTRICT DE MONTREAL

N° 500-09-000938-787

Montréal, le vingtième jour de novembre
mil neuf cent quatre-vingt

PRÉSENTS: LES HONORABLES JUGES CRÊTE
KAUFMAN
BISSON

LA VILLE DE SAINT-JEAN,
appelante

- contre -

DÉSOURDY CONSTRUCTION LIMITEE,
intimée

LA COUR; - Statuant sur le pourvoi contre un jugement prononcé par la Cour supérieure du district d'Iberville, le 13 juin 1978, accueillant un bref de mandamus et ordonnant l'émission d'un permis d'exploitation d'une carrière en faveur de l'intimée;

Après audition, examen du dossier et délibéré;

Par les motifs exposés dans l'opinion écrite de monsieur le juge Bisson déposée avec le présent arrêt et à laquelle souscrivent monsieur le juge en chef Crête ainsi que monsieur le juge Kaufman;

MAINTIENT l'appel avec dépens;

ANNULE le jugement de première instance et
CASSE le bref de mandamus;

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

C O U R D' A P P E L

No 500-09-000938-787

LA VILLE DE SAINT-JEAN,
appelante

-contre-

DÉSOURDY CONSTRUCTION LIMITÉE,
intimée

CORAM:

CRÊTE, J.C.Q.
KAUFMAN
BISSON, JJ.C.A.

OPINION DU JUGE BISSON

Ce pourvoi à l'encontre d'un jugement de la Cour supérieure du district d'Iberville, en date du 13 juin 1978, déclarant péremptoire un bref de mandamus, ordonnant, au bénéfice de l'intimée, l'émission par l'appelante d'un permis pour l'exploitation d'une carrière de pierre et déclarant inopposable à l'intimée le règlement de zonage no 104, met en lumière un litige centré sur la théorie des droits acquis.

Cette théorie a été développée par le pouvoir judiciaire et la philosophie qui la sous-tend est qu'un citoyen qui faisait une exploitation quelconque ne doit pas être affecté par un règlement de zonage qui vient plus tard prohiber cette exploitation dans le territoire concerné.

Les tribunaux prononcent donc qu'un règlement municipal de zonage ne peut affecter les droits acquis.

Par ailleurs, le concept de droits acquis étant de nature exceptionnelle, il faut que celui qui le revendique fasse clairement la démonstration qu'il est dans les cadres voulus.

Dans "Municipal Law" (1957, chapitre "Zoning and Planning" no 32-28), Charles S. Rhyne écrit:

" The spirit underlying zoning is to restrict nonconforming uses rather than to permit their increase extension or enlargement. "

Rappelons les étapes essentielles de l'espèce:

- Le 10 avril 1962, l'intimée achète, pour un prix de 10.000\$, un terrain de grande superficie dans ce qui était alors la paroisse Saint-Jean l'Evangéliste (R-1, d.c. 18).

- Dans ce contrat, on spécifie, entre autres:

" Il est également convenu entre les parties que si l'acquéreur commence à exploiter une carrière sur ledit immeuble, en aucun temps à compter d'aujourd'hui, il devra payer au vendeur une somme de dix mille dollars payable à raison de deux cents pour chaque tonne à extraire, jusqu'à concurrence de ladite somme de dix mille dollars. "

- En 1963 ou 1964, l'intimée fait certains travaux sur la terre en question.

Il devient important de déterminer l'étendue de ces travaux.

Monsieur Raymond Désourdy, l'un des administrateurs de l'intimée, déclare à d.c. 131, qu'en 1963 ou 1964, il y eut "du mort-terrain d'enlevé".

Ce témoin précise, à d.c. 132, que le mort-terrain fut enlevé sur une surface de 125 - 130 pieds par 450 pieds, pour un total de 7,000 à 8,000 verges cubes, les dépenses à cette fin s'élevant de 8.000\$ à 10.000\$.

Clément Bessette, ingénieur, comparaissant pour l'appelante, parle plutôt de 3,200 à 5,000 verges cubes, pour une dépense totale de 2.000\$ à 3.000\$ (d.c. 219).

Il semble que les travaux de 1963 ou 1964 se soient effectués sur une partie infime de la superficie totale.

En 1976, l'intimée écrivait à l'appelante (R-6, d.c. 73):

" Il y a sept ou huit ans, la compagnie a fait faire dans cette terre, en prévision de l'opération de la carrière, des travaux préliminaires consistant à décaper une partie du sol. "

L'année précédente, en 1975, l'intimée avait écrit une autre lettre à l'appelante (R-4, d.c. 67) où elle disait:

" Nous serions dès maintenant prêts à exploiter ces deux lots. "

- Le 2 juillet 1968, la Corporation de la paroisse Saint-Jean l'Evangeliste adopte le règlement de zonage no 104 qui couvre le territoire des lots achetés par l'intimée et dont l'effet est de prohiber l'exploitation d'une carrière.
- En 1970, l'appelante annexe à son territoire celui de la paroisse Saint-Jean l'Evangeliste.
- C'est en 1974 que l'intimée manifeste son intention d'exploiter la carrière en demandant un permis d'exploitation aux Services de Protection de l'Environnement du Gouvernement du Québec qui y

donne suite, le 6 mai 1975 (R-3, d.c. 64).

- Tel que nous l'avons vu plus haut, le 12 septembre 1975, l'intimée écrit à l'appelante demandant:

" un changement de zonage lequel nous permettra de donner suite à ce projet... "

- Par résolution du 22 janvier 1976, communiquée à l'intimée le 26 du même mois (R-5, d.c. 70), l'appelante refuse la demande de l'intimée.

- Le 22 mars 1976 (R-6, d.c. 73), l'intimée sollicite l'émission d'un permis d'exploitation de sa carrière, ce qui lui est refusé par lettre du 5 avril 1976 (R-8, d.c. 77).

- Le 30 avril 1976, l'intimée forme sa requête pour mandamus.

Rhyme, supra, aux pages 903 et 904,

définit comme suit le "nonconforming use":

" "A nonconforming use" has been defined as a property use which existed lawfully at the effective date of zoning ordinance, and has been continued since that time. It includes both the physical structure on the land and the functional use of the land or structure, i.e., a nonconforming activity in a conforming building, or a nonconforming building, or a non-conforming activity in a nonconforming building. A nonconforming use may extend to open areas if they were in use at the effective date of the ordinance. "

Quels sont les paramètres qui permettent à un citoyen de prétendre à des droits acquis.

Rhyme, supra, à la page 905, dit:

" To establish a nonconforming use there must have been, on the effective date of the zoning ordinance, an actual, present use and not merely an intention or contemplation of use of the property for a prohibited use under the ordinance, notwithstanding that the holding of land for future expansion may be a natural incident of the proposed use. "

(j'ai souligné)

pour poursuivre un peu plus loin, à la même page:

" There is no basis for a nonconforming use where prior to the effective date of the zoning ordinance a use was contemplated and money was expended in preliminary work to that end, or there was no excavation or construction, or pipes and sewers especially adopted for a particular use were laid. "

Nous avons vu le peu d'étendue et la modicité des travaux faits en 1963 ou 1964.

A d.c. 111, pièce D-6, on voit la liste de l'outillage de base qui était nécessaire pour commencer l'exploitation de la carrière.

Monsieur Raymond Désourdy, lui-même, admet que l'exploitation requérait un investissement d'environ 1.000.000\$ (d.c. 215).

On voit donc qu'il n'y a aucune commune mesure entre les travaux faits en 1963 ou 1964 et ceux qu'il y avait à faire pour véritablement exploiter la carrière. A ce titre, la présente espèce se distingue nettement de l'arrêt de cette cour dans "Ville de Saint-Bruno de Montarville c. Potvin et Carrière T.P.R. Limitée"(1).

En effet, dans l'affaire de Saint-Bruno, avant l'adoption du règlement de zonage, en 1963, les propriétaires de la carrière avaient acheté un équipement de plus de 275.000\$ après avoir acheté, en 1956 et 1959, les terrains de l'ancienne Saint-Bruno Quarry and Paving Co. Inc., pour 106.501,00\$.

(1) 1970, C.A. 864

Au surplus, il est bon de noter que le propriétaire de la carrière, Potvin, avait déjà demandé un permis d'exploitation avant l'entrée en vigueur du règlement.

Dans notre cas, quels que soient les motifs pour lesquels l'intimée n'a pas exploité sa carrière entre la date de l'achat du terrain en 1962 et la demande de permis en 1975, il reste un fait: il n'y a pas eu d'exploitation et ce fait est déterminant des droits respectifs des parties.

Pour qu'il y ait droits acquis, l'intention ne suffit pas; il faut une mise en oeuvre réelle - même si ce n'est que sur une échelle réduite - de l'exploitation.

Avec respect pour l'opinion contraire, j'en viens à la conclusion que l'intimée n'a pas établi de droits acquis et qu'elle n'est pas autorisée à obtenir un permis d'exploitation d'une carrière.

Je maintiendrais donc l'appel et procédant à rendre le jugement qu'aurait dû prononcer la Cour supérieure, je rejetterais la requête de l'intimée et casserais le bref de mandamus, avec dépens devant les deux cours.

J.C.A.