

# COUR D'APPEL

PROVINCE DE QUÉBEC  
GREFFE DE MONTRÉAL

No: 500-09-001489-913  
(550-05-000989-908)

CORAM: LES HONORABLES PROULX  
ROUSSEAU-HOULE, J.J.C.A.  
FORGET, J.C.A. ad hoc

Régie de l'énergie  
DOSSIER: R-3959-2016 et R-3961-2  
DÉPOSÉE EN AUDIENCE  
Date: 2 JUIN 2016  
Pièces n°: NON NOTÉ

1996 CanLII 6593 (QC CA)

VILLE DE GATINEAU,  
APPELANTE - (requérante)

c.  
MAURICE RAYMOND,  
INTIMÉ - (Intimé)

## OPINION DU JUGE FORGET

La Ville de Gatineau (Gatineau) s'est adressée à la Cour supérieure pour mettre fin à un usage dérogatoire exercé par monsieur Maurice Raymond<sup>1</sup>. La Cour supérieure a refusé de faire droit à cette demande; Gatineau se pourvoit.

## CHRONOLOGIE DE LA RÉGLEMENTATION MUNICIPALE

1. Le 17 décembre 1973, le règlement de zonage numéro 495 de la municipalité de Touraine (fusionnée à Gatineau en 1975) est entré en vigueur.
2. Le 6 décembre 1982, Gatineau a adopté le règlement de zonage numéro 245-82, entré en vigueur en mars 1983.
3. Le 20 juillet 1990, Gatineau a adopté le règlement de zonage numéro 585-90 qui est entré en vigueur le 29 août 1990.

<sup>1</sup> Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, L.R.Q. c. A-19.1, art. 227.

+))))))))))))))))))))))))))))))))))  
\* CODE VALIDEUR = E8JT1NAV68 \*  
)))))))))))))))))))))))))))))))))))-

500-09-001489-913

**LA PROPRIÉTÉ DE L'INTIMÉ**

Le 12 juin 1972, monsieur Maurice Raymond a acquis une partie du lot 2, rang VII du canton de Hull, division d'enregistrement de Gatineau (index aux immeubles, MA-122).

Une partie du terrain a été subdivisée, le 20 décembre 1974, pour former le lot 2-98 (index aux immeubles, MA-123).

En tout temps utile au présent litige, monsieur Maurice Raymond était donc propriétaire du lot 2-98 et d'une petite parcelle du lot 2, rang VII, au même cadastre.

1996 CanLII 6593 (QC CA)

+)))))))))))))))))))))))))))))))).  
\* CODE VALIDEUR = E8JT1NAV68 •  
.)))))))))))))))))))))))))))))))-

**USAGE DES TERRAINS**

Vers 1975, monsieur Maurice Raymond a construit une usine sur le lot 2-98 pour la fabrication de produits en béton et a débuté l'exploitation de ce commerce.

Au cours des années subséquentes - et c'est l'objet du présent litige - monsieur Raymond a commencé à faire une exploitation de son entreprise à l'extérieur sur ses terrains.

Le 30 septembre 1981, monsieur Raymond a demandé un changement au règlement de zonage. On a déposé au dossier un avis, adressé à monsieur Maurice Raymond, faisant part de la décision du conseil municipal de la Ville de Gatineau (MA-181). On y lit que le conseil municipal refuse la requête, mais on ajoute en regard du mot «commentaires»: «les droits acquis s'appliqueront dans le cas du commerce existant».

**LES PROCÉDURES**

Le 28 août 1990, Gatineau a préparé une requête pour mettre fin à l'usage dérogatoire. Il importe ici de préciser que Gatineau ne désire pas empêcher l'intimé d'opérer son commerce de fabrication de produits en béton dans son usine, mais s'objecte à l'exploitation à l'extérieur: fabrication de produits, stationnement de bétonnières, entreposage d'outillage, extraction de sable et stockage de terre, de gravier et autres matériaux.

**JUGEMENT DE PREMIÈRE INSTANCE**

Le juge de première instance tire trois conclusions:

1. Il note que Gatineau a joint au règlement de zonage 245-82 - déposé en preuve - le plan qui fait partie intégrante du règlement 585-90, entré en vigueur après l'institution des procédures; il fait, de cette erreur, un premier motif pour rejeter la requête.
2. Il reconnaît que l'usage fait par monsieur Maurice Raymond n'était pas conforme au règlement de Touraine, entré en vigueur en 1973: donc l'intimé n'avait pas de droit acquis.
3. Toutefois, il conclut que la mention, à la décision de Gatineau, en 1981, à l'effet que «le commerce bénéficiait de droits acquis» a pour effet de reconnaître de tels droits à monsieur Raymond. Il en fait donc un deuxième motif pour rejeter la requête.

**ANALYSE**

Je me propose de reprendre ici les trois conclusions que le juge a tirées de la preuve.

+)))))))))))))))))))))))))))))))))))).  
\* CODE VALIDEUR = EBJT1NAV68 \*  
)))))))))))))))))))))))))))))))))))-

1. Erreur relative au plan

Par mégarde, l'avocat de l'appelante a joint au règlement 245-82 - déposé en preuve sous la cote R-1 - le plan de zonage qui fait partie intégrante du règlement 585-90 - entré en vigueur le lendemain de l'institution des procédures.

À ses notes écrites, transmises au juge après l'audition, l'avocat de Gatineau, conscient de sa méprise, le souligne au juge tout en notant que cette erreur est sans conséquence puisque les dispositions en cause, tant dans le règlement 245-82 que dans le règlement 585-90, sont identiques (MA-38-39, dossier Raymond):

Cependant, et nous avons informé la Cour, de même que le procureur de l'intimé de ce fait, en date du 29 août 1990, un nouveau règlement de zonage est entré en vigueur et s'applique sur l'ensemble du territoire de la requérante depuis cette date. Néanmoins, il est important de noter que les dispositions du règlement 245-82 sur lesquels la requérante appuie son recours, sont en tous points identiques à celles que l'on retrouve au règlement no. 585-90, soit le nouveau règlement de zonage.

Le dossier ne fait pas voir que l'avocat de l'intimé ait protesté; à l'audience, ce dernier a reconnu ne pas avoir formulé d'objection précise tout en plaidant que son client n'a jamais dégagé Gatineau de son obligation de faire une preuve adéquate.

Malgré tout, le juge de première instance en a fait son premier motif pour rejeter la requête:

Cette pièce R-1 est aussi constituée d'un plan de zonage préparé pour ou par la ville requérante en juin 1990 non pas en relation du règlement de zonage 245-82 mais plutôt en rapport avec un nouveau règlement de zonage que la requérante se proposait alors d'adopter et qui est entré en vigueur sous le numéro 585-90 le 29 août 1990 soit le lendemain de la date que porte la requête introductive de la présente instance.

Évidemment ce plan ne peut être le "plan de zonage" auquel réfère le règlement de zonage 245-82 et il n'est d'aucune utilité dans la détermination des zones à l'intérieur desquelles, pour les fins de zonage, les immeubles de l'intimé pourraient être situés. En l'absence de ce renseignement il devient impossible de constater si ces immeubles sont oui ou non situés dans les zones où ne sont pas permis les usages qu'en fait l'intimé et/ou les opérations auxquelles il y procède. En effet, une lecture rapide du règlement permet de constater que de tels usages et opérations ne sont pas défendus dans certaines zones commerciales et/ou industrielles.

La requérante est donc en défaut d'avoir apporté la preuve documentaire nécessaire à établir avec précision chacune des dispositions particulières de ce dit règlement qu'elle prétend avoir été violées ou être encore violées par cesdits usages et opérations de l'intimé;  
.....

Cette décision surprend à plusieurs égards.

+)))))))))))))))))))))))))))))))))))).  
\* CODE VALIDEUR = E8JT1NAV68 \*  
.)))))))))))))))))))))))))))))))))))-

Premièrement, l'intimé n'a jamais prétendu que son usage était conforme à la réglementation municipale: c'est précisément la raison pour laquelle il invoquait «droits acquis» et non pas «conformité à la réglementation municipale».

Deuxièmement, le juge lui-même a semblé indiquer, durant le procès, que cette question n'était pas en litige, ainsi qu'en témoigne un échange entre lui-même et l'avocat de Gatineau (MA-188):

Q. ... (?)... Sur le côté pratique, on n'a pas besoin du plan pour interpréter un règlement.

**PAR Me ROBERT ALLARD,  
Procureur de la Requérante:**

Bien, c'est uniquement pour vous démontrer, disons, un découpage des zones, un peu comme j'ai fait ici avec l'autre plan que j'ai produit concernant le nouveau règlement. Comme ça vous pouvez voir d'un coup d'oeil que ...

**PAR LA COUR:**

... (?) ... si vous vous accordez tous les deux (2) pour établir que le terrain en question puis le bâtiment est dans telle zone, ce n'est pas compliqué.  
... (?) ... je n'ai pas besoin de ça.

Troisièmement, l'inspecteur en bâtiment, monsieur Philippe Brassard, a clairement indiqué au cours de son témoignage que le lot 2-98 était situé dans une zone de commerce (CFA-1403) et que la partie du lot 2 appartenant à monsieur Raymond était située dans une zone publique (PB-1402).

Quatrièmement, il faut rappeler que l'article 367 de la Loi sur les cités et villes<sup>2</sup> stipule que les règlements municipaux «sont considérés tels des lois publiques dans les limites de la municipalité». En conséquence, lorsque le tribunal se penche sur l'application d'un règlement municipal, il doit en prendre connaissance judiciaire; telle est l'opinion du professeur Jacques L'Heureux<sup>3</sup> et telle fut la conclusion de notre Cour dans l'arrêt Ville de Lemoyne c. Labelle<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> L.R.Q. c. C-19.

<sup>3</sup> Droit municipal québécois, Tome I, Wilson & Lafleur, 1984, p. 327 et s.

<sup>4</sup> [1987] R.L. 445 (C.A.); voir aussi Ville de Montréal c. Viebig, [1982] C.A. 410.

+)))))))))))))))))))))))))))))))))))).  
\* CODE VALIDEUR = E8JT1NAV68 \*  
.)))))))))))))))))))))))))))))))))))-

Cinquièmement et finalement, si le juge de première instance croyait que cette lacune pouvait avoir une conséquence sur le sort du litige, il me semble, en tout respect, qu'il aurait dû le signaler à l'avocat de Gatineau, conformément à l'article 292 C.p.c.:

En tout temps avant jugement, le juge qui préside le tribunal peut signaler aux parties quelque lacune dans la preuve ou dans la procédure, et leur permettre de la combler, aux conditions qu'il détermine.

L'octroi au juge d'un tel pouvoir discrétionnaire comporte le devoir de l'exercer judiciairement. Les tribunaux ont conclu que le juge avait l'obligation de souligner aux parties toute lacune dans la preuve<sup>5</sup>.

Je ne retiens donc pas le premier motif invoqué par le juge de première instance pour rejeter la requête.

2. Usage non conforme

En second lieu, le juge de première instance s'est demandé si l'usage fait par monsieur Maurice Raymond était conforme à la réglementation municipale au moment où il a débuté; il répond par la négative:

Le plan produit en accompagnement de ce règlement<sup>6</sup> en est un émanant du service d'urbanisme de la requérante portant date du mois d'août 1977. Si l'on en croit ce plan, les opérations de l'intimé se situaient alors dans la zone CB7 où la fabrication de produits de ciment était permise à condition toutefois qu'une telle fabrication et toutes ses opérations connexes ne soient pas exécutées à l'extérieur d'un bâtiment.

Comme le modus operandi l'intimé était alors sensiblement le même qu'aujourd'hui en ce que partie de sa machinerie de fabrication se situait en dehors de son bâtiment, son matériel de fabrication ainsi que ses produits, son matériel roulant et son outillage étaient tous étalés à l'extérieur, il est mal venu de prétendre que ce comportement était conforme au règlement 495 alors en vigueur et il ne pourrait bénéficier de cette théorie des droits acquis.

Celui qui invoque des droits acquis a le fardeau de les établir<sup>7</sup>; rien n'indique que monsieur Maurice Raymond ait surmonté ce fardeau.

<sup>5</sup> Montana c. Les Développements du Saguenay Ltée, [1977] 1 R.C.S. 32; Girard c. Gariépy, [1975] C.A. 706; Centre Commercial Lachute Inc. c. Assaly, [1984] R.D.J. 177 (C.A.).

<sup>6</sup> Celui de Touraine

<sup>7</sup> Corporation municipale de la paroisse de St-Philippe c. Zieba, J.E. 88-853 (C.A.) (C.A.M. 500-10-000077-857, 1988-05-27).

+)))))))))))))))))))))))))))))))).  
\* CODE VALIDEUR = E8JT1NAV68 \*  
-)))))))))))))))))))))))))))))))-

De plus, la nature de l'usage fait par monsieur Maurice Raymond relève principalement de l'appréciation de la preuve; c'est donc une raison additionnelle pour inciter notre cour à ne pas intervenir sur cette deuxième conclusion du juge de première instance.

3. Reconnaissance par la municipalité

Selon le juge de première instance, la municipalité «a reconnu» des droits acquis à l'intimé Raymond. En tout respect, cette proposition me paraît mal fondée pour trois raisons.

Premièrement, le conseil d'une municipalité exerce ses pouvoirs par résolution ou par règlement<sup>8</sup>. Je suis donc loin d'être convaincu que cette mention au procès-verbal d'une réunion concernant l'urbanisme pouvait lier la municipalité.

Deuxièmement, Gatineau n'avait pas la discrétion de permettre à monsieur Raymond de respecter ou d'enfreindre sa réglementation; ainsi que l'énonce le professeur Lorne Giroux<sup>9</sup>:

..... Ces derniers (les tribunaux) rappellent également qu'une municipalité n'a pas la liberté d'enfreindre ses propres règlements et qu'elle est liée par ceux-ci au même titre que ses administrés. ....

Troisièmement, cette mention relative aux droits acquis semble plutôt viser l'exploitation de l'usine elle-même - qui devenait dérogatoire quant à la nouvelle réglementation - que l'exploitation extérieure sur les terrains.

Je suis donc d'opinion que le jugement de première instance doit être cassé et que la requête de la Ville de Gatineau doit être accueillie selon ses conclusions, avec dépens en première instance et en appel.

ANDRÉ FORGÉT, J.C.A. ad hoc

<sup>8</sup> Jacques L'Heureux, déjà cité, p. 285.

<sup>9</sup> LORNE GIROUX, Les pouvoirs des corporations municipales locales en matière d'aménagement, «Droit Québécois de l'aménagement du territoire», Ed Revue de droit Université de Sherbrooke, Sherbrooke, 1983, pages 112 et 113.

+)))))))))))))))))))))))))))))))))))).  
\* CODE VALIDEUR = E8JT1NAV68 \*  
)))))))))))))))))))))))))))))))))))-

# COUR D'APPEL

PROVINCE DE QUÉBEC  
GREFFE DE MONTRÉAL

No: 500-09-001489-913  
(550-05-000989-908)

Le 24 avril 1996

CORAM: LES HONORABLES PROULX  
ROUSSEAU-HOULE, J.J.C.A.  
FORGET, J.C.A. ad hoc

---

VILLE DE GATINEAU,  
APPELANTE - (requérante)

c.  
MAURICE RAYMOND,  
INTIMÉ - (intimé)

---

LA COUR, statuant sur le pourvoi contre un jugement de la Cour supérieure, district de Hull, prononcé le 12 août 1991 par l'honorable juge Charles B. Major, rejetant une requête en vertu de l'article 227 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) qui visait à interdire un usage dérogatoire;

Après étude du dossier, audition et délibéré;

Pour les motifs exprimés dans l'opinion de Monsieur le juge Forget, déposée avec le présent jugement, auxquels souscrivent Monsieur le juge Proulx et Madame la juge Rousseau-Houle:

ACCUEILLE l'appel avec dépens;

CASSE le jugement entrepris;

Et procédant à prononcer le jugement qui aurait dû l'être:

ACCUEILLE la requête;

ORDONNE à l'intimé, ses représentants ou ayants droit de cesser, dans les trente (30) jours de la signification du présent arrêt, l'exploitation de l'entreprise de fabrication de produits de ciment à l'extérieur des bâtiments

+))))))))))))))))))))))))))))))  
• CODE VALIDEUR = E8JT1NAV68 •  
))))))))))))))))))))))))))))))-

1996 CanLII 6593 (QC CA)



conçus à cet effet, d'entreposer des produits de ciment et de stationner des remorques de ciment et de l'outillage divers sur le lot qui se décrit comme suit:

**DÉSIGNATION**

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot QUATRE-VINGT-DIX-HUIT de la subdivision officielle du lot originaire DEUX (2-98), suivant les plan et livre de renvoi officiels pour le rang SEPT (R. VII), canton de Hull, division d'enregistrement de Gatineau, province de Québec et peut être plus particulièrement décrit comme suit:

Borné vers l'est par partie du lot deux (ptie 2) et par le lot trente-et-un de la subdivision officielle du lot originaire deux (2-31) et mesurant deux cent trois pieds et neuf dixièmes (203.9') et cent six pieds et trois dixièmes (106.3'), vers le sud par l'Avenue Gatineau et mesurant quatre-vingt-cinq pieds et six dixièmes (85.6'), vers l'ouest par partie du lot deux (ptie 2) et par les lots numéros vingt-quatre de la subdivision de la subdivision officielle du lot originaire deux et vingt-trois de la subdivision officielle du lot originaire numéro deux (2-24 et 2-23) et mesurant soixante-et-onze pieds et quatre dixièmes (71.4') et deux cent trois pieds et six dixièmes (203.6'), vers le nord-ouest par partie du lot deux (ptie 2) et mesurant soixante-seize pieds et cinq dixièmes (76.5'), contenant en superficie vingt-deux mille sept cent quatre-vingt-huit pieds carrés (22,788'), avec les bâtisses y érigées, portant le numéro civique 63 de l'avenue Gatineau, Gatineau, Province de Québec.

**ORDONNE** à l'intimé, ses représentants ou ayants droit de cesser, dans les trente (30) jours de la signification du présent arrêt, de faire de l'extraction de sable, du stockage de terre, de gravier et de matériaux sur le lot suivant:

**DÉSIGNATION**

Partie du lot deux (ptie 2), rang sept (r VII), canton de Hull, ayant environ quatre-vingt pieds (80') de largeur ayant front sur l'Avenue Gatineau (chemin Haycock), sur toute la profondeur du terrain à cet endroit, borné d'un côté en front par l'Avenue Gatineau et des autres côtés par autre partie du même lot.

Ledit terrain étant sujet à une servitude de vingt pieds (20') de largeur sur toute la profondeur du terrain pour enfouissement des tuyaux de services publics d'égout, d'eau, de gaz, de téléphone et d'électricité ou autres, le cas échéant, aux termes d'actes enregistrés au bureau de la division d'enregistrement de Gatineau, sous les numéros 58,661 et 88,567 et dont l'assiette a été précisée aux termes d'un acte reçu devant le notaire soussigné sous le numéro 20,713 de ses minutes dont copie enregistrée au bureau de la division d'enregistrement de Gatineau, sous le numéro 88,567;

Sauf et à distraire:

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot QUATRE-VINGT-DIX-HUIT de la subdivision officielle du lot originaire DEUX (2-98), suivant les plan et livre de renvoi officiels pour le rang SEPT (R. VII), canton de Hull, division d'enregistrement de Gatineau, province de Québec et peut être plus particulièrement décrit comme suit:

Borné vers l'est par partie du lot deux (ptie 2) et par le lot trente-et-un de la subdivision officielle du lot originaire deux (2-31) et mesurant deux cent trois pieds et neuf dixièmes (203.9') et cent six pieds et trois dixièmes (106.3'), vers le sud par l'Avenue Gatineau et mesurant quatre-vingt-cinq pieds et six dixièmes (85.6'), vers l'ouest par partie du lot deux (ptie 2) et par les lots numéros vingt-quatre de la subdivision de la subdivision officielle du lot originaire deux et vingt-trois de la subdivision officielle du lot originaire numéro deux (2-24 et 2-23) et mesurant soixante-et-onze pieds et quatre dixièmes (71.4') et deux cent trois pieds et six dixièmes (203.6'), vers le nord-ouest par partie du lot deux (ptie 2) et mesurant soixante-seize pieds et cinq dixièmes (76.5'), contenant en superficie vingt-deux mille sept cent quatre-vingt-huit pieds carrés (22,788'), avec les bâtisses y érigées, portant le numéro civique 63 de l'avenue Gatineau, Gatineau, Province de Québec.

+)))))))))))))))))))))))))))))))).  
\* CODE VALIDEUR = E8JT1NAV68 \*  
.))))))))))))))))))))))))))))))))-

1996 CanLII 6593 (QC CA)

**ORDONNE** à l'intimé, dans le même délai, de remettre le lot dans son état original;

À défaut par l'intimé de se conformer au présent arrêt dans le délai imparti:

**PERMET** à la requérante de pénétrer sur les lots 2-98 et 2 Ptie, du rang 7, du Cadastre officiel du Canton de Hull, ci-dessus décrits, et de prendre tous les moyens nécessaires pour y faire cesser les usages dérogatoires ci-dessus mentionnés;

**DÉCLARE** que les coûts qui seront encourus par la requérante en exécution du présent arrêt constituent contre la propriété de l'intimé une charge assimilée à la taxe foncière et recouvrable de la même manière;

**LE TOUT** avec dépens.

MICHEL PROULX, J.C.A.

THÉRÈSE ROUSSEAU-HOULE, J.C.A.

ANDRÉ FORGÉT, J.C.A. ad hoc

Me Marie-Josée Montreuil  
Avocate de l'appelante

Me Michel Lewis  
Avocat de l'intimé

Audition: le 22 février 1996

+))))))))))))))))))))))))))))))))))  
• CODE VALIDEUR = E8JT1NAV68 •  
.))))))))))))))))))))))))))))))))))-

1996 CanLII 6593 (QC CA)