

A white mouse is navigating a maze made of white walls. A small piece of yellow Swiss cheese is placed at the end of a path, serving as a goal for the mouse. The scene is brightly lit, and the mouse is positioned in the middle of the maze, looking towards the cheese.

Décisions d'intérêt en matière d'application des règlements municipaux

Présenté à la COMBEQ



Pier-Olivier Fradette

Associé

M^e Pier-Olivier Fradette œuvre en droit municipal, en gestion contractuelle des organismes municipaux et en aménagement du territoire auprès de Lavery avocats.

Il conseil quotidiennement les fonctionnaires des municipalités en matière d'urbanisme, d'application de la réglementation et d'inspection des immeubles assujettis aux normes municipales.

Il est fréquemment mandaté par la COMBEQ et les autres associations municipales pour des formations d'intérêts dans plusieurs domaines de l'administration et la gestion d'une municipalité.

T 418-688-5000
F 418-688-3458
C pofradette@lavery.ca

Table des matières

1. MISE EN ŒUVRE DES RÈGLEMENTS

2. USAGE DÉROGATOIRE ET ORDONNANCE DE TRAVAUX

3. EXERCICE D'UN POUVOIR MUNICIPAL

Table des matières

1.1 Cité de la Plaine inc. c. Terrebonne, 2023 QCCS 2670

1.2 4080467 Canada inc. c. Mirabel, 2023 QCCS 2752

1.3 Mateluna c. Charlemagne, 2024 QCCS 54

1.4 St-Joseph-du-Lac c. Séguin, 2023 QCCA 950

2.1 Vaudreuil-Dorion c. 9415-7831 Québec inc., 2024 QCCS 10317

2.2 Québec c. Bédard, 2023 QCCS 4881

2.3 4060 Saint-Laurent c. Montréal, 2023 QCCS 2379

2.4 St-Alphonse-de-Granby c. Lagüe et Goyette Itée, 2023 QCCS 86

3.1 Québec c. Bouajila, 2023 QCCQ 4188

3.2 Sanimax LOM inc. c. CMM, 2023 QCCA 1139

3.3 De Castris c. Baie-d'Urfé, 2023 QCCS 3887

1. MISE EN ŒUVRE DES RÈGLEMENTS

1.1 Cité de la Plaine inc. c. Terrebonne, 2023 QCCS 2670

SUJET : ABSENCE DE DROIT ACQUIS À UN PERMIS SUR LA BASE D'ENTENTES ANTÉRIEURES

- Un projet de développement immobilier dont les discussions préalables entre la municipalité et le requérant s'étirent pendant une si longue période que la réglementation municipale applicable change, ne confère pas de droits acquis au requérant si aucune demande de permis substantiellement complète n'a été produite à la municipalité.
- Il n'existe pas d'obligation d'information proactive pour une municipalité envers une personne intéressée à un projet immobilier en cas de possibilité de modification des règlements applicables, ou même de modification effective de ces règlements.

1.2 4080467 Canada inc. c. Ville de Mirabel, 2023 QCCS 2752

SUJET : CONSTAT D'INFRACTION POUR COUPE D'ARBRES SANS PERMIS

- L'expression « quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions prévues au règlement » énoncée à un règlement municipal permet d'inclure le propriétaire d'un immeuble et ce, peu importe qu'il s'agisse d'une personne physique ou morale.
- Une preuve circonstancielle peut être suffisante pour retenir la responsabilité pénale du propriétaire d'un immeuble de la commission d'une infraction, même en l'absence de preuve directe d'une intervention par ce propriétaire.

1.3 Mateluna c. Charlemagne, 2024 QCCS 54 (confirmée par la Cour d'appel)

SUJET : CHIEN AYANT CAUSÉ UNE BLESSURE GRAVE

- Lorsqu'un chien a un comportement tel qu'il nécessite une intervention de la municipalité en vertu du *Règlement d'application de la Loi visant à favoriser la protection des personnes par la mise en place d'un encadrement concernant les chiens*, cette intervention doit être raisonnable.
- Le caractère raisonnable d'une telle intervention tient compte des faits pertinents connus de la municipalité, des observations présentées par le propriétaire du chien, de la prudence et la diligence de la municipalité dans la prise de la décision et de la proportionnalité de l'intervention avec la gravité du comportement reproché au chien.

1.4 St-Joseph-du-Lac c. Séguin, 2023 QCCA 950

SUJET : CONSTAT D'INFRACTION POUR VIDANGE D'UNE FOSSE SEPTIQUE

- Le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, puisqu'adopté en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, a préséance sur tout règlement municipal qui porte sur le même objet, dont un règlement mettant en place un programme de vidanges périodiques des fosses septiques.
- L'art. 118.3.3 LQE énonce une règle de primauté des règlements adoptés en vertu de cette Loi sur tout règlement municipal. Toutefois, le 4^e alinéa permet que le règlement municipal « vise la mise en œuvre des dispositions d'un règlement pris en vertu de la [LQE] ».

1.4 St-Joseph-du-Lac c. Séguin, 2023 QCCA 950 (suite)

- Le Q-2, r.22 énonce déjà les obligations de vidanges périodiques des installations septiques. Un règlement municipal qui porte sur cette même obligation, peu importe qu'il y soit plus ou moins restrictif, est inopérant.
- Un règlement municipal sur la vidange périodique des installations septiques ne doit se prononcer que sur la mise en œuvre de cette obligation et non remplacer ou compléter les normes du Q-2, r.22.
- La disposition d'un règlement municipal qui oblige l'utilisation d'une personne choisie par la municipalité à une période prédéterminée, bien que la vidange ait été faite conformément au Q-2, r.22 par son propriétaire, est inopérante.

2. USAGE DÉROGATOIRE ET ORDONNANCE DE TRAVAUX

2.1 Vaudreuil-Dorion c. 9415-7831 Québec inc., 2024 QCCS 10317

SUJET : ENTREPOSAGE DÉROGATOIRE EN COUR AVANT

- Une injonction interlocutoire (émise en attente d'un jugement final et à la suite d'une preuve souvent sommaire) peut être émise pour ordonner l'arrêt d'une activité dérogatoire malgré des gestes posés par la municipalité ayant induit le propriétaire en erreur.
- Les règlements d'urbanisme d'une municipalité sont des normes d'ordre public. Ce statut confère une priorité à une municipalité dans l'analyse des critères applicables dans un recours en injonction interlocutoire sur les intérêts individuels de la personne visée par la procédure judiciaire.
- Un droit acquis ne peut pas être invoqué malgré un permis délivré erronément puisque l'erreur d'un fonctionnaire n'est pas créatrice de droit permettant de déroger à la réglementation applicable.

2.2 Québec c. Bédard, 2023 QCCS 4881

SUJET : ORDONNANCE DE DÉMOLITION DE TRAVAUX EFFECTUÉS SANS PERMIS

- Une municipalité est habilitée à demander à la Cour supérieure une ordonnance pour que soient effectués les travaux nécessaires pour rendre un immeuble conforme aux règlements d'urbanisme, en vertu des articles 227 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.
- Mais, ce pouvoir de la Cour supérieure lui est discrétionnaire et, particulièrement lorsqu'il est question de démolition, l'ordonnance sera émise que lorsqu'il s'agit du seul remède utile. La Cour supérieure peut donc, pour des motifs rarissimes et exceptionnels, refuser d'ordonner des travaux bien que la dérogation à la réglementation soit reconnue.

2.2 Québec c. Bédard, 2023 QCCS 4881 (suite)

- Les tribunaux analysent généralement 3 critères pour déterminer s'il est justifié de ne pas intervenir, malgré une dérogation à la réglementation :
 - Les agissements de la municipalité;
 - Les agissements du propriétaire;
 - L'effet du maintien de la dérogation.
- Quant aux agissements de la municipalité, sa promptitude à intervenir et sa collaboration pour accorder le temps et les explications nécessaires au propriétaire sont des circonstances qui jouent en faveur de l'émission de l'ordonnance de démolition.

2.2 Québec c. Bédard, 2023 QCCS 4881 (suite)

- Quant aux agissements du propriétaire, son entêtement et sa mauvaise foi sont des circonstances aggravantes pouvant être utilisées par la Cour pour rendre sa décision.
- Quant aux effets du maintien de la dérogation, « en l'absence d'un préjudice suffisant et d'une injustice flagrante, l'intérêt public commande que la réglementation soit appliquée et respectée ».
- Cette décision confirme une tendance lourde à limiter les circonstances qui justifient que le tribunal refuse d'intervenir et maintienne la dérogation.

2.3 4060 Saint-Laurent c. Montréal, 2023 QCCS 2379

SUJET : EMPIÈTEMENT D'ESCALIERS DE SECOURS AU-DESSUS D'UNE RUE PUBLIQUE

- Il n'existe pas de droit acquis ou de prescription acquisitive en faveur d'une personne qui a occupé le domaine public d'une municipalité (ou de l'État). Le domaine public est imprescriptible. En l'occurrence, l'espace aérien situé au-dessus d'un terrain dont une municipalité est propriétaire fait partie de son domaine public. Un empiètement aérien dans le domaine public est donc imprescriptible en faveur du propriétaire qui empiète.
- Une municipalité n'est pas tenue de faire respecter un règlement dans toutes les situations et à l'égard de toutes les personnes qui y sont assujetties. L'omission de faire respecter la réglementation envers une personne ou un groupe de personnes n'est pas un moyen de défense pouvant être invoqué par la personne visée par une procédure judiciaire fondée sur ce même règlement.

2.4 St-Alphonse-de-Granby c. Lagüe et Goyette Itée, 2023 QCCS 86

SUJET : UTILISATION DÉROGATOIRE D'UN CONTENEUR

- Les règlements d'urbanisme doivent s'interpréter d'une façon large et libérale afin de permettre que les pouvoirs que ces règlements doivent mettre de l'avant puissent atteindre leur objectif.
- Pour déterminer si une activité ou un ouvrage est conforme aux dispositions d'un règlement d'urbanisme, il faut donc aller au-delà du texte de la disposition applicable et rechercher son objectif. Cet objectif doit influencer la manière d'interpréter le droit applicable.

2.4 St-Alphonse-de-Granby c. Lagüe et Goyette Itée, 2023 QCCS 86 (suite)

- Un conteneur qui a été modifié au point où il ne peut plus servir au transport des marchandises demeure un conteneur au sens de l'interdiction d'utilisation établie dans un règlement de zonage ou de construction. Tel est l'objectif de l'interdiction écrite au règlement, bien que le conteneur soit défini comme un caisson destiné au transport des marchandises.
- Même si un fonctionnaire ou un élu de la municipalité avait autorisé, verbalement ou par écrit, la présence du conteneur, les tribunaux reconnaissent qu'une municipalité ne peut consentir à une dérogation de sa propre réglementation (sauf en cas de demande de dérogation mineure).

3. EXERCICE D'UN POUVOIR MUNICIPAL

3.1 Québec c. Bouajila, 2023 QCCQ 4188

SUJET : INTERVENTION D'URGENCE FAITE PAR LE DIRECTEUR DU SERVICE INCENDIE

- Les pouvoirs conférés au directeur du service de sécurité incendie d'une municipalité par l'art. 40 de la *Loi sur la sécurité incendie* « ne sont pas limités aux cas d'incendie ». Ils couvrent tout sinistre et autre situation d'urgence. Cela inclus le risque d'effondrement d'un bâtiment.
- Le tribunal reconnaît même que ces pouvoirs permettent « d'abattre un bâtiment qui menace incessamment de s'écrouler alors qu'il met la sécurité des personnes en péril » puisque la loi autorise « toute autre mesure nécessaire pour rendre un lieu sécuritaire ».

3.1 Québec c. Bouajila, 2023 QCCQ 4188 (suite)

- Mais, les coûts liés à une intervention effectuée en vertu des pouvoirs de l'art. 40 LSI ne peuvent pas être facturés au propriétaire de l'immeuble concerné. La LSI ne prévoit aucune disposition permettant d'exiger du propriétaire le remboursement des coûts, contrairement à d'autres lois du domaine municipal (Ex : *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et *Loi sur les compétences municipales*).
- De plus, la Cour qualifie d'obligation pour l'intérêt public l'intervention d'une municipalité lors d'un incendie ou d'une situation où la sécurité des personnes est en péril.

3.2 Sanimax LOM inc. c. CMM, 2023 QCCA 1139

SUJET : DÉSIGNATION D'UNE PERSONNE POUR APPLIQUER UN RÈGLEMENT

- Lorsqu'une inspection d'une propriété est faite pour vérifier le respect d'un règlement, la personne qui requiert des preuves du propriétaire et/ou qui pénètre sur le terrain inspecté doit être dûment désignée par la municipalité, selon le pouvoir habilitant prévu à la loi et au règlement concerné.
- Un pouvoir qu'une loi ou un règlement permet d'être délégué à une personne ou un autre organisme, ne peut être sous-délégué à une autre personne ou organisme que dans la mesure où la loi ou le règlement le prévoit.
- La preuve recueillie par une personne dont la désignation ne respecte pas le pouvoir habilitant est fortement susceptible d'être rejetée, ce qui peut mener à un rejet de la procédure judiciaire fondée sur cette preuve.

3.3 De Castris c. Baie-d'Urfé, 2023 QCCS 3887

SUJET : DÉCISION D'UN COMITÉ DE DÉMOLITION

- Lorsqu'une loi ou un règlement accorde à une municipalité ou à un de ses comités un pouvoir discrétionnaire (PIIA, DDM, démolition, etc.), ce pouvoir doit être exercé de manière raisonnable et selon les critères établis par la loi et le règlement. L'utilisation d'un critère externe est susceptible de rendre l'exercice du pouvoir déraisonnable.
- En l'occurrence, plusieurs critères étaient énoncés à la loi et au règlement sur la démolition des bâtiments, dont l'appréciation des intérêts publics et privés en jeu.

3.3 De Castris c. Baie-d'Urfé, 2023 QCCS 3887 (suite)

- La Municipalité a refusé la démolition sur le seul critère que le bâtiment n'était pas détérioré au point où la démolition était justifiée. Or, ce critère ne faisait pas partie de ceux énumérés à la loi ou au règlement. Il s'agissait donc d'un critère externe au cadre d'analyse.
- La décision du comité, confirmée par le conseil municipal, a été déclarée déraisonnable et la demande de démolition a été retournée au comité de démolition pour réanalyse selon les critères prévus au règlement et énoncés au jugement.

À PROPOS DE LAVERY

Avec une équipe intégrée de plus de 200 professionnels établis à Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières, Lavery s'engage à offrir une approche 360 en proposant aux organisations des solutions juridiques personnalisées et innovantes en droit des affaires, en droit du travail et de l'emploi, en litige et règlement des différends, en droit public et administratif et en propriété intellectuelle.

Lavery est le plus important cabinet d'avocats indépendant au Québec : Numéro 1 du Top 10 Quebec Regional Law Firms de Canadian Lawyer.

Pour en savoir plus, visitez le www.lavery.ca.

© 2024 Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L.

ABOUT LAVERY

With a team of over 200 professionals based in Montréal, Québec City, Sherbrooke and Trois-Rivières, Lavery is committed to delivering a 360° approach by offering organizations personalized and innovative legal solutions in corporate law, labour and employment law, litigation and conflict resolution, public and administrative law and intellectual property.

Lavery is the leading independent law firm in Québec, ranked Number 1 of the Top 10 Quebec Regional Law Firms by Canadian Lawyer.

To learn more, visit www.lavery.ca.

© 2024 Lavery, de Billy, L.L.P.