

CASAVANT MERCIER

— avocats —

PLAIDEURS
NÉGOCIATEURS
CONSEILLERS

Montréal, le 18 juillet 2011

PAR COURRIEL ET PAR COURRIER

Renaissance Lac Brome
C.P. 2001
Ville de Lac Brome (Québec) J0E 1R0

À l'attention de Monsieur Pierre Beaudoin

**OBJET : Opinion
 Notre dossier : 3866-10155**

Monsieur,

Tel que requis par Renaissance Lac Brome, nous vous soumettons notre opinion relativement à la validité des 2 permis émis par l'inspecteur municipal de Ville de Lac Brome concernant les quais des résidences sises aux numéros civiques 6 Colibris et 8 Colibris, Ville de Lac Brome.

Aux fins de notre opinion, nous avons examiné les dispositions du Règlement de zonage no 353 de la Ville de Lac Brome (le Règlement). Nous avons examiné également la doctrine et la jurisprudence pertinentes.

Nous avons examiné également la copie de l'opinion juridique émise le 25 mai 2010 par les procureurs de la Ville.

Pour les motifs ci-après exposés, nous sommes d'opinion que les quais des résidences ci-haut mentionnées sont dérogoires au Règlement et que les permis émis contreviennent aux dispositions de ce Règlement.

Pour les motifs ci-après exposés, nous sommes d'opinion que la Ville peut révoquer les permis émis en contravention de son règlement de zonage.

Pour les motifs ci-après exposés, nous sommes également d'opinion que la Ville ou toute partie intéressée peut demander l'enlèvement de ces quais au motif qu'ils contreviennent aux dispositions du Règlement par le biais d'une requête pour cessation d'un usage non conforme en vertu de l'article 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Cette requête est présentable à la Cour supérieure du Québec.

Nous traiterons de chacun de ces points distinctement.

1. LA NON CONFORMITÉ DES QUAIS EN CAUSE AU RÈGLEMENT DE ZONAGE DE LA VILLE DE LAC BROME

La section 4 du chapitre 4 du Règlement traite de la protection de l'environnement.¹

L'article 79 du Règlement se lit comme suit :

« Sur le littoral, sont interdits toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux à l'exception des constructions, des ouvrages et des travaux suivants :

1. (...)

Quais privés ou plates-formes flottantes

a) *Superficie et dimensions*

Tout quai privé ne peut pas avoir une longueur supérieure à 15 m mesurée à partir de la rive. Lorsque la profondeur en période d'étiage à l'extrémité du quai est inférieure à 1,2 m, il est possible de dépasser cette longueur, sans excéder 30 m de longueur. »

(Nos soulignés)

Il appert clairement du texte qui précède, que la longueur maximale d'un quai privé est calculée à partir de la rive. En conséquence, ce quai doit nécessairement être rattaché à la rive.

La définition des mots « quai privé » que l'on retrouve à l'article 9 du Règlement, que nous citerons ci-après, ne change pas la règle édictée par l'article 79 que la longueur de tout quai privé se calcule « à partir de la rive ».

« Quai privé : ouvrage aménagé sur la rive et sur le littoral, ou sur le littoral, comprenant au plus 2 emplacements, destinés à permettre l'embarquement et le débarquement des personnes et des marchandises à bord d'un bateau ou autre embarcation. »

¹ Les articles 77 à 93 inclusivement

La définition contenue dans un Règlement ne peut avoir pour effet d'empêcher l'application d'une disposition du Règlement établissant la règle applicable. Dit autrement, une définition est une définition et une règle est une règle.

Le professeur Pierre-André Côté, dans son ouvrage *Interprétation des lois*² mentionne à la page 286 de son ouvrage ce qui suit :

« Tous les textes n'énoncent pas des règles de droit. Que l'on songe, par exemple, à une définition législative : celle-ci sert à préciser un concept juridique ou un terme employé dans l'énoncé d'une règle, mais ne constitue pas elle-même une règle. »

En conclusion sur ce point, la longueur d'un quai privé étant calculée à partir de la rive, nous sommes d'opinion qu'il n'est pas possible d'interpréter le Règlement en cause comme permettant un quai d'une longueur de 30 m situé n'importe où.

Les quais sis au 6 Colibris et 8 Colibris étant d'une longueur supérieure à 30 mètres mesurée à partir de la rive, selon les faits que vous nous avez communiqués, ils sont dérogatoires au Règlement.

Il est important de mentionner également que l'article 79 du Règlement établit d'abord une règle soit celle de l'interdiction sur le littoral de toutes les constructions, ouvrages et travaux à l'exception de constructions, ouvrages et travaux spécifiquement mentionnés.

Les quais privés sont une exception à la règle établissant l'interdiction.

Le professeur Pierre-André Côté, dans son ouvrage *Interprétation des lois* précédemment mentionné écrit ce qui suit à la page 580 de son ouvrage :

« Le juge Gonthier a donné une juste expression du principe dont il est ici question lorsqu'il a écrit que « lorsque le législateur prévoit une règle générale et énumère certaines exceptions, ces dernières doivent être considérées comme exhaustives et dès lors interprétées de façon stricte. »

En conclusion sur ce point, nous sommes d'opinion que les quais en cause sont non conformes au Règlement de zonage de la Ville de Lac Brome.

2. LE POUVOIR DE LA VILLE DE RÉVOQUER LES PERMIS ÉMIS EN CONTRAVENTION DE SON RÉGLEMENT

Les tribunaux ont mentionné à de nombreuses reprises que l'autorisation obtenue d'un fonctionnaire municipal ne permet pas de violer le règlement municipal. Ainsi, l'émission d'un permis par un fonctionnaire municipal en contravention d'un règlement en vigueur n'est pas valide et ne peut lier la Ville.

² Pierre-André Côté, *Interprétation des lois*, [2009], Éditions Thémis

Dans l'arrêt *Montréal c. Morgan*, [1920] 60 R.C.S. 393, la Cour suprême du Canada a notamment mentionné qu'aucune autorité municipale ne peut acquiescer à la violation d'un règlement en vigueur et que les actes des officiers municipaux ne sont valides que s'ils sont conformes à la loi.

Les décisions rendues dans les affaires *Lemoine c. Notre-Dame du Portage* [1974] C.S. 46 et *Dame St-Pierre c. Villeneuve*, [1969] C.S. 544 sont au même effet.

Les permis émis en contravention du Règlement ne sont pas valides et peuvent en conséquence être révoqués par la Ville qui ne peut être liée par un permis émis par l'un de ses fonctionnaires en contravention du Règlement.

3. LE RECOURS PRÉVU À L'ARTICLE 227 DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

L'article 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* se lit comme suit :

« La Cour supérieure peut, sur requête du procureur général, de l'organisme compétent, de la municipalité ou de tout intéressé, ordonner la cessation :

1. d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec :

a) un règlement de zonage, de lotissement ou de construction. »

Tel qu'il appert de ce qui précède, la municipalité ou tout intéressé peut s'adresser à la Cour supérieure en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* afin qu'il soit ordonné la cessation d'une construction incompatible avec une disposition de règlement de zonage de la municipalité.

La Cour supérieure peut également en vertu de l'article 227 de *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ordonner aux frais du propriétaire l'exécution des travaux requis pour l'enlèvement des quais non conformes au Règlement.

Nous espérons que la présente répond à votre attente et demeurons à votre disposition pour toute information supplémentaire pouvant vous être utile dans les circonstances.

Veuillez agréer, Monsieur Beaudoin, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

CASAVANT MERCIER


JOEL MERCIER
JM/rl