

Émond c. Cioc, 2016 QCCS 4161 (CanLII)

Date : 2016-08-22

Dossier : 460-17-001634-120

Référence : Émond c. Cioc, 2016 QCCS 4161 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/gt6lh>>, consulté le
2016-09-02

Émond c. Cioc

2016 QCCS 4161

JT 1409

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE BEDFORD

N° : 460-17-001634-120

DATE : 22 août 2016

SOUS LA PRÉSIDENTE L'HONORABLE FRANÇOIS TÔTH, j.c.s.
DE

ANNE-MARIE ÉMOND,
et
JEAN BÉLANGER,
Demandeurs,

c.
TOMMY CIOC,
et
VILLE DE LAC-BROME,
Défendeurs,

JUGEMENT

[1] Il s'agit d'une demande introductive d'instance en *mandamus* (art. 844 C.p.c.[1]).

[2] Les demandeurs demandent à la Cour qu'elle ordonne à la Ville de Lac-Brome et à son fonctionnaire d'émettre un permis de construction d'un quai.

CONTEXTE

[3] Les 27 août 2009 et le 29 août 2011, les demandeurs acquièrent un lot non construit (le « lot ») connu comme étant le [...] à Lac-Brome, sur le territoire de la Ville de Lac-Brome (la « Ville »)[2].

[4] La situation du lot est assez particulière. Il a une superficie de 13 226,3 mètres carrés et est limitrophe au lac Brome. Plus exactement, le lot touche aux limites cadastrales du lac très exactement à l'intersection des lignes de lots, à un point infinitésimal, comme on le voit bien au certificat de localisation de l'arpenteur Desrochers[3].

[5] Au début du vingtième siècle, le lot original se rendait vraisemblablement jusqu'au lac. Puis, un ouvrage de retenue des eaux a été construit sur les rives du lac Brome à une date non précisée. Le niveau des eaux a monté tant et si bien que le lac a envahi le lot des demandeurs sur toute sa largeur (60 m) et a inondé environ le tiers de sa superficie en créant un immense marécage[4]. C'est le lot tel que les demandeurs l'ont acheté. Au plan D-1A levé en 2012, la ligne des hautes eaux (LHE) n'est plus qu'à environ 17,5 m du coin sud-est de la galerie de la maison des demandeurs alors qu'il est à 110 m de la ligne cadastrale est du lot[5].

[6] Le 23 novembre 2007, la Ville émet, à la demande de l'auteur des demandeurs Michel Gagné, un certificat d'autorisation qui permet l'aménagement « d'un trottoir » sur le lot, plus exactement la « *construction d'un trottoir sur pilotis pour traverser le marais et la ligne des hautes eaux jusqu'au lac. La construction sera composée d'une structure en aluminium sur pilotis d'acier galvanisé avec pontage en cèdre rouge de l'ouest. Aucun empiètement et remblai sur le littoral du lac* »[6].

[7] Au moment où les demandeurs acquièrent le lot, le trottoir[7] y est donc déjà aménagé. Ce trottoir se rend aux limites cadastrales communes du lot et du lac Brome. Il mesure 68,5 mètres de long et a une superficie de 80,7 mètres carrés[8]. Toutefois, au bout du trottoir, il n'y a à peine que 40 cm de profondeur. De plus, des îlots de souches, d'arbustes et de rochers obstruent le passage vers les eaux libres du lac[9].

[8] À l'automne 2009, les demandeurs procèdent à la construction de leur

résidence sur le lot.

[9] Le 10 mai 2010, la Ville, par l'intermédiaire de son inspecteur Marc Béland, écrit aux demandeurs pour les enjoindre de « raccourcir » le « quai » de 69 mètres à 30 mètres, au plus tard le 15 juin 2010[10].

[10] Le 2 août 2010, la propriété des demandeurs est le sujet de la résolution 2010-08-334 du conseil de ville qui se lit comme suit[11] :

2010-08-334 STRUCTURES, SECTEUR DE LA RUE DES COLIBRIS

CONSIDÉRANT QUE deux propriétaires de la rue des Colibris ont érigé une structure à l'extrémité de leur propriété;

CONSIDÉRANT QUE dans un cas, cette structure a été érigée sans permis obtenu au préalable ([adresse 1]);

CONSIDÉRANT QUE dans l'autre cas ([...]), cette structure a fait l'objet d'un permis pour un « trottoir sur pilotis pour se rendre à la ligne des hautes eaux », tel qu'il appert dudit permis;

CONSIDÉRANT toutefois que la réglementation d'urbanisme a prévu la longueur maximale de telles structures mais n'a pas établi des normes particulières dans le cas où l'on est en présence d'un milieu humide de même que les modalités d'aménagement de telles structures;

CONSIDÉRANT la nécessité de clarifier cette situation pour l'avenir et aussi pour régler ces deux problématiques;

CONSIDÉRANT la position prise par le Conseil à l'effet (1) d'émettre un constat d'infraction et (2) ordonner l'enlèvement de ces structures;

CONSIDÉRANT QUE cette position mérite d'être revue compte tenu de ce qui précède;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par le conseiller Patrick Ouvrard, appuyé par le conseiller Donald Gagné :

- de surseoir à la sanction de l'enlèvement des structures, telle que décrétée antérieurement;
- abandonner la procédure d'émission d'un constat d'infraction à l'égard de la structure érigée conformément au permis émis ([...]);

- maintenir le constat d'infraction émis à l'encontre d'une structure érigée sans permis dans le cas de l'immeuble du [adresse 1].

Il est entendu que la présente résolution tient compte du contexte où le Conseil est appelé à réviser son règlement de zonage particulièrement sur cette question.

[gras ajouté, nos soulignés]

[11] Le 6 mai 2011, la Ville émet un permis pour la construction d'un quai de 30 m de long pour le [adresse 1], le voisin des demandeurs[12]. Cela lui permet de rejoindre les eaux libres du lac et d'installer un élévateur à bateau.

[12] Le 2 mai 2012, les demandeurs requièrent de la Ville l'émission d'un permis pour la construction d'un quai au bout de leur trottoir[13]. Ce quai serait constitué de 4 sections de 15 pieds et d'une dernière section perpendiculaire de 4 pieds par 20 pieds, pour une longueur totale de 64 pieds (19,51 m de long, superficie totale de 20,43 mc)[14]. Cette longueur est nécessaire afin de franchir les îlots d'obstacles et atteindre les eaux libres.

[13] Le 4 mai 2012, l'inspectrice en bâtiment de la Ville refuse l'émission du permis pour le motif qu'un quai ne peut excéder 30 m de longueur[15].

[14] Le 20 juin 2012, les demandeurs adressent une mise en demeure à la Ville l'enjoignant de confirmer la légalité du trottoir puisqu'ils sont toujours sous l'ordre de l'inspecteur Béland du 10 mai 2010 de raccourcir leur « quai »[16].

[15] Le 27 juillet 2012, les demandeurs sollicitent à nouveau auprès de la Ville l'émission d'un permis leur permettant d'installer un quai au bout de leur trottoir[17]. Nouveau refus.

[16] Les demandeurs intentent leur procédure en *mandamus* en août 2012 afin de forcer la Ville à émettre le permis pour la construction du quai. La Ville riposte par une demande reconventionnelle en démolition du trottoir, alléguant que le certificat d'autorisation émis en 2007 pour la construction du trottoir est invalide, car contraire au *Règlement de contrôle intérimaire numéro 09-1206* entré en vigueur le 14 septembre 2007 ainsi qu'au *Règlement de zonage numéro 353* de la Ville.

[17] Le 1^{er} décembre 2014, le conseil de la Ville de Lac-Brome adopte la résolution 2014-12-420 en conséquence de quoi, le 18 mars 2015, une transaction entre la Ville et les demandeurs est homologuée laquelle confirme la légalité du trottoir. La question du projet de quai demeure en litige[18].

QUESTION EN LITIGE

[18] Les parties formulent ainsi la question en litige[19] :

La Ville de Lac-Brome peut-elle légalement émettre un certificat d'autorisation pour permettre aux demandeurs d'implanter un quai de 19,5 mètres au bout de la passerelle déjà construite sur leur

propriété, lequel quai serait entièrement aménagé dans le littoral, au regard :

- du *Règlement de zonage numéro 353* entré en vigueur le 5 mars 2004?
- du *Règlement de zonage numéro 596* remplaçant le règlement no 353 et entré en vigueur le 20 août 2013?

ANALYSE

[19] Le mandamus est une ordonnance du Tribunal enjoignant une personne d'accomplir un acte qui n'est pas de nature purement privée.

[20] Dans ce type de recours, « [l]a Cour ne peut substituer son jugement à celui du fonctionnaire chargé d'appliquer la loi, elle doit simplement chercher s'il y a eu refus d'exercer objectivement un devoir imposé par la loi[20] ».

[21] Ainsi, les demandeurs ont le fardeau de preuve de démontrer que leur demande de permis de construction d'un quai[21] est conforme à toutes et chacune des dispositions de la réglementation municipale alors applicable en 2012, soit le Règlement 353 de la Ville[22] et que l'officier de la Ville devait émettre le permis.

[22] Il ne s'agit pas d'un recours en nullité du Règlement. La validité du Règlement n'est pas en cause ni non plus le pouvoir de la Ville d'ainsi légiférer.

[23] Il faut d'abord référer aux définitions du Règlement 353[23] :

Quai privé : *Ouvrage aménagé sur la rive et sur le littoral, ou sur le littoral, comprenant au plus deux (2) emplacements, destiné à permettre l'embarquement et le débarquement des personnes et des marchandises à bord d'un bateau ou autre embarcation.*

Ligne des hautes eaux : *Ligne se situant à la ligne naturelle des hautes eaux, c'est-à-dire à l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres, ou s'il n'y a pas de plantes aquatiques, à l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau.*

Les plantes considérées comme aquatiques sont toutes les plantes hydrophytes incluant les plantes submergées, les plantes à feuilles flottantes, les plantes émergentes et les plantes herbacées et ligneuses émergées caractéristiques des marais et marécages ouverts sur des plans d'eau.

Dans le cas où il y un ouvrage de retenue des eaux, cette ligne se situe à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau situé en amont. Pour le lac Brome, cette

ligne se situe à l'élévation 197,28 m.

Dans le cas où il y a un mur de soutènement légalement érigé, cette ligne se situe à compter du haut de l'ouvrage.

À défaut de pouvoir déterminer, la ligne des hautes eaux à partir des critères précédents, celle-ci peut être localisée si l'information est disponible, à la limite des inondations de récurrence de 2 ans, laquelle est considérée équivalente à la ligne établie selon les critères botaniques définis précédemment au premier alinéa.

Littoral : *La partie des lacs ou cours d'eau qui s'étend à partir de la ligne des hautes eaux vers le centre du plan d'eau.*

Rive : *La rive est une bande de terre qui borde les lacs ou cours d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux.*

[...]

1° *Pour le pourtour du Lac-Brome la rive à 15 m [sic];*

[Gras et souligné ajoutés]

[24] Relativement aux seuls ouvrages permis sur le littoral, le Règlement 353 énonce les normes suivantes :

Article 79 : *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° *Les quais sur pieux métalliques, de bois ou autres matériaux que le ciment, ou fabriqués de plates-formes flottantes. Le bois traité sous pression, les teintures toxiques et autres matériaux polluants sont interdits comme matériaux pour la construction de quais.*

[...]

Quais privés et 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.

Tout quai privé ne peut pas avoir une superficie supérieure à 37,5 m². Cependant, lorsque la profondeur en période d'étiage^[24] à l'extrémité du quai est inférieure à 1,2 m, cette superficie peut être augmentée sans dépasser 60 m² de superficie totale.

Les plates-formes flottantes ancrées au lit du plan d'eau sans être raccordées à la rive doivent être facilement visibles jour et nuit et avoir une superficie maximale de 15 m².

b) Nombre

[...]

c) Localisation

L'espace minimal entre toute partie d'un quai privé incluant un élévateur à bateau et la ligne latérale du terrain contigu à la rive doit être d'au moins 5 m lorsque la façade du terrain sur la rive est de 15 m ou plus. Lorsque la façade du terrain sur la rive a moins de 15 m, toute partie d'un quai privé incluant un élévateur à bateau doit être situé au centre du terrain. Cette norme peut faire l'objet d'une dérogation mineure lorsque les caractéristiques de la rive dans l'espace situé entre les deux marges rendent inaccessible l'emplacement du quai ou lorsque l'espace situé dans la marge est déjà dénaturé sur la rive.

Le quai privé ou la plate-forme flottante, dans toutes ses dimensions, doit demeurer à l'intérieur du prolongement des limites du terrain dans le littoral du plan d'eau mesuré perpendiculairement à la rive.

[...]

[Nos soulignés]

[25] Le quai projeté se situe entièrement dans le littoral. Le Règlement 353 permet l'installation d'un quai situé entièrement dans le littoral, mais à certaines conditions :

1. Le quai ne peut pas avoir une longueur supérieure à 15 m mesurée à partir de la rive;
2. Il est possible d'atteindre une longueur maximale de 30 m lorsque la période d'étiage à l'extrémité du quai est inférieure à 1,2 m;
3. Toute partie du quai doit être située à 5 m de la ligne latérale du

terrain lorsque la façade du terrain sur la rive a plus de 15 m;

4. Le quai doit demeurer à l'intérieur du prolongement des limites du terrain.

[26] Le plan D-1A décrit bien le quai envisagé et sa localisation dans le littoral. La rive se situe en ligne droite à 65 m de l'endroit projeté pour l'installation du quai.

[27] Selon le Règlement, le quai peut avoir une longueur de 30 m lorsque la période d'étiage à l'extrémité du quai est inférieure à 1,2 m (ce qui est notre cas).

[28] Ce que les demandeurs plaident, c'est qu'un tel quai peut avoir une longueur hors tout de 30 m, mais sans point de référence ou de mesure. Bref, un quai de 30 m peut être installé partout sur le littoral. Comme leur quai fait moins que 20 m, il peut être construit.

[29] L'article 79 s'applique à « tout quai ». Le texte du premier alinéa de l'article 79 a) du Règlement 353 ne permet pas une telle interprétation. Une bonne rédaction n'oblige pas à répéter « *mesurée à partir de la rive* » à la fin de l'alinéa puisque l'article permet de « *dépasser cette longueur, sans excéder 30 m de longueur* ». Quelle est cette longueur? C'est la longueur normale d'un quai : 15 m mesuré à partir de la rive.

[30] Lorsque la période d'étiage à l'extrémité du quai est inférieure à 1,2 m, la longueur permise du quai peut être portée de 15 à 30 m mesurée à partir de la rive. Ce quai peut être entièrement situé sur le littoral, sans être rattaché physiquement à la rive, mais sa longueur ne peut dépasser 30 m mesurée à partir de la rive[25]. Si au bout de 30 m, la profondeur de 1,2 m n'est pas atteinte, il n'est pas permis d'allonger le quai tant qu'on n'atteindra pas cette profondeur.

[31] De plus, à l'évidence, toute partie du quai projeté n'est pas située à 5 m de la ligne latérale du terrain.

[32] Enfin, le quai est complètement à l'extérieur du prolongement des limites du lot des demandeurs, soit entièrement en façade du lot voisin tel qu'on le voit sur le plan D-1A.

[33] Les demandeurs plaident que la Ville a permis au voisin d'installer un quai pour lui permettre d'atteindre les eaux libres du lac. La situation du voisin n'est pas la même que celle des demandeurs[26]. Son lot a une morphologie différente et sa façade au lac est plus grande. Le voisin était aussi en litige avec la Ville relativement à ce quai et son dossier a fait l'objet d'une transaction, ce qui ne lie pas le Tribunal dans le présent dossier.

[34] La situation des demandeurs est inusitée compte tenu de l'état des lieux et manifestement non envisagée par le règlement de zonage de la Ville. Rien n'est prévu pour les lots de cette zone où une très large portion marécageuse du littoral se trouve sur les propriétés riveraines.

[35] Malgré toute la sympathie que peut attirer la situation particulière des demandeurs, le Tribunal n'a pas le pouvoir de modifier la réglementation municipale pour l'adapter à la situation des demandeurs.

[36] La demande de permis n'est pas conforme au règlement de zonage[27]. Les demandeurs n'ont pas droit au remède recherché. Le fonctionnaire municipal était donc bien fondé à refuser d'émettre le permis.

Frais de justice

[37] Aucuns frais de justice ne sont accordés puisque la Ville s'est entêtée à prétendre que le trottoir était illégal[28], alors qu'elle avait émis le permis pour finalement capituler en cours d'instance[29].

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[38] **REJETTE** la demande;

[39] **Le tout sans frais.**

FRANÇOIS TÔTH, j.c.s.

Me François Tremblay
TREMBLAY, SAVOIE, LAPIERRE, senc
Procureur des demandeurs

Me Stéphane Reynolds
MONTY SYLVESTRE, Conseillers juridiques inc.
Procureur des défendeurs

Dates 16 et 17 mai 2016
d'audience:

[1] [RLRQ c. C-25](#).

[2] Pièce P-1.

[3] Pièce P-3, certificat de localisation levé en 2010. Sur tous les plans, le haut du document est présumé être le nord.

[4] Voir le plan pièce D-1A et les photos à la pièce P-5.

[5] Pièce D-1A.

[6] Pièce P-6.

[7] On a aussi appelé ce trottoir, « passerelle » ou « quai ». Voir les photos pièce P-28.

[8] Pièces P-3, P-5 et D-1A.

[9] Voir le document pièce P-5, p.1 où on peut voir les obstacles entre le bout du trottoir et les eaux libres. Aussi, pièce P-28 E.

[10] Pièce P-7.

[11] Pièce P-8.

[12] Pièce P-19.


[13] Pièce P-9.

[14] Voir le plan D-1A qui décrit bien l'ouvrage projeté et sa localisation. Si l'on se fie à ce plan, le quai serait donc sur le lit du lac et comme il excède 20 m² de superficie, un certificat de la part du Ministre responsable de la [Loi sur le régime des eaux](#) devrait être obtenu. [Règlement sur le](#)

domaine hydrique de l'État, RLRQ, c. R-13, r. 1, art. 2.

- [15] Pièce P-10.
- [16] Pièce P-17.
- [17] Pièce P-18.
- [18] Pièce P-24.
- [19] Question en litige commune, pièce P-26.
- [20] Pierre GIROUX, Stéphane ROCHETTE et Nicolas JOBIDON, chapitre 3 « Les recours judiciaires en droit public » dans *Droit public et administratif*, vol. 7, Collection de droit 2015-2016, Cowansville à la p. 296.
- [21] Pièce P-9.
- [22] Pièce D-2.
- [23] Art. 9.
- [24] Baisse périodique des eaux d'un cours d'eau.
- [25] Le Règlement 596 art. 84 c) adopté en 2013 précise maintenant que tout quai privé doit être entièrement situé à l'intérieur d'une bande de 30 m mesurée à partir de la ligne des hautes eaux.
- [26] Voir la demande de permis, pièce P-19.
- [27] Art. 79 a) 1^{er} alinéa, 79 c) 1^{er} alinéa et 79 c) 2^e alinéa du Règlement 353.
- [28] Voir la résolution pièce P-8 qui voulait « régler [cette] problématique ».
- [29] Pièce P-24.

[Portée des collections](#) | [Outils](#) | [Conditions d'utilisation](#) | [Vie privée](#) | [Aide](#) | [Contactez-nous](#) | [À propos](#)

Par **LEXUM**  pour les ordres membres de la



Fédération des ordres professionnels de juristes du Canada