

**Par courriel**

Avocats-conseils  
Gilles Hébert, c.r.  
Jean Hétu, LL.M. Harvard

Ligne directe : (514) 392-5723  
[jfgirard@dufresnehebert.ca](mailto:jfgirard@dufresnehebert.ca)

Montréal, le 25 mai 2010

**Me Alain Roy**, avocat, greffier  
VILLE DE LAC BROME  
122, Lakeside  
C.P. 60  
Knowlton (Québec) J0E 1V0

**OBJET : Opinion juridique concernant la conformité d'un quai à la réglementation  
d'urbanisme applicable  
Notre dossier : 700954-17**

---

Cher confrère,

Vous avez requis notre opinion juridique au sujet de la conformité d'un quai à la réglementation d'urbanisme applicable en la Ville de Lac Brome, nous demandant du même coup de nous prononcer sur la validité du certificat d'autorisation délivré par l'inspecteur municipal au sujet de ce quai.

Au soutien de cette demande d'opinion juridique, vous nous avez soumis des documents et relaté les faits ci-après résumés :

- 1) Au mois d'octobre 2009, M. Peter Rayes, propriétaire de l'immeuble situé au 8, rue des Colibris, en fronton du Lac Brome, a présenté une demande de certificat d'autorisation pour installer un quai d'une longueur de plus de 60 mètres, au bout de sa propriété, pour rejoindre le lac. Selon le demandeur, il est nécessaire de construire un si long quai en raison de la configuration particulière de sa propriété.

Il appert en effet, dans ce secteur du lac, que près de 50 mètres de *milieux humides* séparent la rive de l'eau libre. Un plan soumis à notre attention permet en effet de voir qu'une partie du lot 2074 du cadastre du Canton de Brome, circonscription foncière de Brome, est constitué par un espace appelé « marais ». Il nous fut expliqué que cette partie marécageuse est bel et bien propriété de M. Rayes, même si elle est en fait située dans le littoral du lac Brome. Pour les fins de la présente opinion, nous tiendrons ce fait pour avéré et prendront pour acquis que M. Rayes est

alors propriétaire du lit du lac sur cette proportion de sa propriété. Par conséquent, il n'y a alors pas lieu d'appliquer les dispositions de la *Loi sur le régime des eaux* (L.R.Q., c. R-13) qui, de façon générale, attribuent la propriété du lit des lacs et cours d'eau à l'État, ni celles du *Règlement sur le domaine hydrique de l'État* (R.Q. c. R-13, r. 1) qui stipulent que celui qui désire occuper le domaine hydrique de l'État avec un quai d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> doit obtenir une autorisation préalable de la part du ministre compétent.<sup>1</sup>

- 2) Cette demande de certificat d'autorisation pour un quai d'une longueur supérieure à 60 m n'étant pas conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur<sup>2</sup>, M. Rayes fut informé que sa demande devait alors faire l'objet d'une dérogation mineure à être approuvée par le Conseil municipal, après avis des comités consultatifs d'urbanisme et d'environnement de la Ville.

Il semblerait que M. Rayes ait alors choisi de ne pas attendre la décision du conseil municipal au sujet de la dérogation mineure et qu'il a construit son quai d'une longueur supérieure à 60 m.

- 3) Le 2 novembre 2009, après étude du dossier, le comité consultatif d'urbanisme de la Ville recommandait d'*accepter* la demande de dérogation mineure de M. Rayes.
- 4) Le 18 novembre 2009, le comité consultatif d'environnement recommandait de *refuser* cette demande de dérogation mineure.
- 5) Le 7 décembre 2009, le Conseil municipal refusait d'accorder la dérogation mineure souhaitée par M. Rayes. Dans la résolution de refus (résolution n° 2009-12-417), il est précisé :

« Le Conseil estime qu'une telle demande devrait être étudiée dans le cadre d'une demande de changement de zonage où des modifications et adaptations nécessaires eu égard aux normes urbanistiques et environnementales pourraient servir de base à une réflexion durable sur une situation inusitée compte tenu de l'état des lieux; » [Nos soulignés]

---

<sup>1</sup> En l'espèce, bien que la superficie du quai actuellement installé par M. Rayes soit supérieure à 20 m<sup>2</sup> (un des documents soumis à notre attention indique que le quai est d'une superficie approximative de 48 m<sup>2</sup>), il apparaît vraisemblablement, selon le plan qui nous a été soumis, que la portion de ce quai occupant le domaine hydrique de l'État (la portion en eau libre) soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Le *Règlement de zonage n° 353 de Ville de Lac Brome*, à son article 79, précise :

« Tout *quai privé* ne peut pas avoir une longueur supérieur 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 m<sup>2</sup>. Cependant, lorsque la profondeur en période d'étiage à l'extrémité du quai est inférieure à 1,2 m, cette superficie peut être augmentée sans dépasser 60 m<sup>2</sup> de superficie totale.

Les plates-formes flottantes ancrées au lit du plan d'eau sans être raccordées à la *rive* doivent être facilement visible jour et nuit et avoir une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup>. »

- 6) Ce même 7 décembre 2010, par sa résolution n° 2009-12-417a, le Conseil décidait « qu'advenant la conclusion éventuelle à l'effet que les trois (3) quais présents actuellement auraient été érigés sans droit, la Ville de Lac-Brome ordonne formellement au(x) propriétaire(s) concernés de démanteler les quais, à défaut de quoi la corporation municipale entreprendra les recours nécessaires pour faire respecter la réglementation municipale. »
- 7) Le 10 mai 2010, une lettre fut envoyée par Marc Béland, inspecteur municipal, à M. Rayes afin de l'informer du refus par le Conseil d'accorder la dérogation mineure requise et de lui demander de modifier son quai « de manière à ce qu'il ait une longueur maximale de 30 mètres tel que stipulé au règlement de zonage avant le 15 juin 2010. »
- 8) Le 2 août 2010, le Conseil municipal a adopté une résolution (résolution n° 2010-08-334) par laquelle il fut notamment décidé de « surseoir à la sanction de l'enlèvement des structures », soit, dans le cas qui nous occupe, le quai de M. Rayes, mais de « maintenir le constat d'infraction émis à l'encontre d'une structure érigée sans permis dans le cas de l'immeuble au 8, rue des Colibris ». <sup>3</sup>
- 9) Le 24 septembre 2010, un constat d'infraction fut délivré à M. Rayes pour « avoir effectué des travaux sur le littoral du lac sans avoir obtenu au préalable, un certificat d'autorisation », en contravention de l'article 33 du Règlement n° 361 de Ville de Lac Brome. M. Rayes a payé l'amende de 628 \$ prévue au constat.
- 10) Le 6 mai 2011, M. Rayes a présenté une nouvelle demande de certificat d'autorisation pour un quai d'une longueur de 30 m et d'une superficie de 48 m<sup>2</sup>, à être construit et installé, selon les plans soumis au soutien de sa demande de certificat d'autorisation, *entièrement sur le littoral et sans être rattaché à la rive.*
- 11) Cette nouvelle demande ayant parue être conforme à l'inspecteur municipal eu égard la réglementation d'urbanisme applicable, il a délivré le certificat d'autorisation le jour même.
- 12) Le 9 mai 2011, le Conseil municipal aurait adopté<sup>4</sup> un avis de motion à propos de l'adoption prochaine d'un règlement qui aborderait la question de la construction et l'aménagement de quais et passerelles dans les milieux humides et zones écologiques. Le texte de ce projet de règlement ne serait pas encore finalisé et n'aurait pas fait l'objet d'une présentation ou diffusion publique.
- 13) Le 16 mai 2011, enfin, M<sup>e</sup> Alain Roy recevait une lettre « Sans préjudice » de la part de *Renaissance Lac Brome* (ci-après « RLB ») qui conteste la délivrance du certificat d'autorisation du 6 mai 2011 aux fins de la construction du quai de M. Rayes. Pour une meilleure compréhension des enjeux soulevés par cette lettre, il convient d'en reproduire certains passages *in extenso* :

---

<sup>3</sup> Pourtant, le constat d'infraction qui nous fut transmis au soutien de la demande d'opinion juridique est daté du 24 septembre 2010, soit postérieurement à cette résolution.

<sup>4</sup> Le document faisant état de l'adoption de cet avis de motion ne nous fut pas transmis.

« Renaissance lac Brome a été informée que le service d'urbanisme de Ville de Lac-Brome a émis, dans la semaine du 2 mai 2011, un permis autorisant la construction d'un quai au 8 Colibris, en milieu humide riverain.

Renaissance lac Brome considère que ce permis a été émis en non conformité du règlement de zonage. Pour RLB, il s'agit d'une interprétation abusive du règlement municipal par le service d'urbanisme. Ledit règlement précise très clairement que « tout quai privé ne peut avoir une longueur supérieure à 15 mètres *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 ». Dans le cas d'un milieu humide riverain, la rive est en amont du milieu humide, celui-ci étant considéré dans le littoral. Dans le cas précis du 8 Colibris, la rive est à plusieurs dizaines de mètres du quai projeté, l'extrémité du quai aboutit en plein centre du milieu humide, forçant le propriétaire à éventuellement piétiner le milieu humide pour accéder au quai, créant ainsi une activité nuisant à la qualité du milieu.

Qui plus est, le service d'urbanisme, en émettant ce permis, va à l'encontre de décisions du conseil de Ville. Conformément aux résolutions adoptées par le Conseil de Ville le 7 décembre 2009, modifiée le 2 août 2010 et confirmée le 6 décembre 2010, le secteur Colibris fait actuellement l'objet d'un statut quo en attendant que Ville de Lac-Brome clarifie les règles des ouvrages, des constructions et des activités dans les milieux humides, en conformité avec les politiques, les lois et les règlements provinciaux, dans une perspective d'ensemble. Le permis émis est donc, selon nous, invalide. » [Italiques dans l'original, nos soulignés]

Après notamment avoir demandé à la Ville d'« obtenir un avis juridique détaillé concernant la conformité ou non du permis émis », Renaissance lac Brome indique qu'il « entend prendre toutes les mesures à sa disposition pour que la réglementation en vigueur soit respectée » et que ses membres envisagent, s'il y a lieu, de se « prévaloir des mécanismes de recours prévus par les lois auprès des autorités gouvernementales compétentes ».

Avec égards pour toute opinion contraire, nous ne partageons pas l'opinion de RLB quant à la non-conformité du quai de M. Rayes par rapport à la réglementation d'urbanisme applicable.

Nous nous en expliquons ci-après.

## L'état du droit

Selon les faits ci-devant rapportés, nous estimons devoir traiter les questions et éléments juridiques suivants :

- 1) l'exercice d'un pouvoir lié par l'inspecteur municipal qui délivre un permis ou une autorisation;
- 2) la conformité du quai de M. Rayes à la réglementation d'urbanisme de Ville de Lac Brome actuellement en vigueur;
- 3) l'effet de l'adoption d'un avis de motion sur les droits des citoyens qui présentent une demande de permis ou d'autorisation.

### 1) L'exercice d'un pouvoir lié

Il est de longue date acquis que l'inspecteur municipal appelé à délivrer un permis ou une autorisation exerce alors un « pouvoir lié », c'est-à-dire qu'il est lié par l'état de la réglementation et, si la demande qui lui est présentée est conforme à la réglementation applicable, il n'aura d'autre choix que de délivrer l'autorisation demandée. Ne le ferait-il pas qu'il pourrait s'y voir forcé par *mandamus* suivant une requête du demandeur.

Qui plus est, il est bien reconnu que municipalité ne peut exiger de la part de ses citoyens le respect de conditions qui ne sont pas prévues dans la loi ou la réglementation avant d'émettre un permis ou une autorisation. Ce principe découle de la règle selon laquelle « un règlement ne peut être attributif de purs pouvoirs discrétionnaires »<sup>5</sup>.

L'auteur Patrice Garant explique :

« Cette règle a une double portée. Elle signifie d'une part que le titulaire d'un pouvoir de réglementation ne peut s'attribuer à lui-même, par règlement, un pouvoir discrétionnaire quand le législateur a prévu qu'il établirait des normes. Ainsi que le disait Pigeon :

[...] il ne faut pas oublier que celui qui a un pouvoir de réglementation ne peut pas le transformer en discrétion administrative. [...] Encore une fois, en vertu d'un pouvoir de réglementation, ce que l'on peut faire, c'est deux choses : - 1<sup>o</sup> établir des normes, - 2<sup>o</sup> prendre des mesures pour en assurer l'observance.

Cette règle est souvent intitulée comme une interdiction de sous-délégation de pouvoirs discrétionnaires. »<sup>6</sup> [Nos soulignés]

Par conséquent, permettre à l'inspecteur d'ajouter des éléments non prévus au règlement, selon les circonstances du moment, équivaldrait à lui conférer illégalement un pouvoir discrétionnaire dans le cadre de l'application du règlement concerné.

<sup>5</sup> Patrice GARANT, *Droit administratif*, 5<sup>e</sup> éd., Cowansville (Québec), Les Éditions Yvon Blais, 2004, p. 341.

<sup>6</sup> *Id.* Références omises.

La Cour supérieure, dans l'affaire *Lambert-Bédard c. Cité de Sillery*<sup>7</sup>, s'est prononcée sur l'application de cette règle :

« 28 Il est maintenant acquis, en droit municipal, qu'une corporation habilitée à réglementer une activité quelconque, comme l'exercice du droit de propriété d'un immeuble, ne peut le faire que conformément à la loi habilitante. C'est l'article 412, Loi sur les cités et villes, L.R.Q. 1977, c. C-19, qui donne ce pouvoir à la défenderesse. Cet article n'autorise aucunement une corporation à se réserver quelque discrétion que ce soit dans l'établissement des normes. Ces normes doivent être définies dans le règlement. Lorsque ce pouvoir doit être exercé par règlement, comme c'est ici le cas, la corporation ne peut y attacher des conditions laissées à sa discrétion car, alors, son pouvoir de réglementer, i.e., d'adopter un règlement, deviendrait un pouvoir qu'elle pourrait exercer par simple résolution; elle s'arrogerait ainsi des pouvoirs que la loi ne lui accorde pas. Je réfère à *Outremont c. Outremont Protestant School Trustees* [1952] 2 S.C.R. 506, à la p. 511:

En matière de législation, les corporations municipales n'ont de pouvoirs que ceux qui leur ont été formellement délégués par la Législature; et ces pouvoirs, elles ne peuvent ni les étendre, ni les excéder.

[...]

30 Si une corporation ne peut se donner, dans son règlement de zonage et de construction, de discrétion quant au mode à suivre dans l'exercice de ce pouvoir, à plus forte raison ne peut-elle imposer de façon discrétionnaire aux contribuables des conditions qui ne sont pas prévues au règlement lui-même. »  
[Nos soulignés]

Ceci nous amène à discuter de la situation du règlement de zonage de Ville de Lac Brome dans le cas particulier qui nous occupe.

## *2) La conformité du quai de M. Rayes à la réglementation d'urbanisme de Ville de Lac Brome actuellement en vigueur*

La résolution n° 2009-12-417 du conseil municipal de Lac Brome, traitant de la demande de dérogation mineure de M. Rayes énonce que la « situation [est] inusitée compte tenu de l'état des lieux ». Aux fins de la présente opinion, ce fait nous apparaît revêtir une grande importance. Il semble indéniable que la situation des lieux en bordure du lac Brome en fronton de la propriété de M. Rayes est particulière et n'est pas de celles envisagées par le règlement de zonage de la Ville. Nous constatons en effet que rien, dans le règlement de zonage de Lac Brome, ne traite de la situation de la propriété de M. Rayes, c'est-à-dire cette large portion marécageuse du littoral demeurant partie de la propriété riveraine et l'aménagement d'un quai qui n'est pas rattaché physiquement à la rive.

<sup>7</sup> J.E. 80-630 (C.S.), par. 28 et 30. Voir également *Ville de Val-Bélair c. Sablière Sainte-Foy inc.*, J.E. 87-222 (C.A.).

Or, nous sommes d'avis que le silence du règlement doit profiter au citoyen.

Agir autrement reviendrait à ajouter au règlement de zonage des normes qui n'y sont pas écrites ou, autrement dit, conférer au fonctionnaire un pouvoir discrétionnaire qu'il ne peut normalement exercer.

Rappelons la norme prévue en matière de quai privé par l'article 79 du *Règlement de zonage n° 353 de Ville de Lac Brome*, lequel dispose :

« 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 m<sup>2</sup>. Cependant, lorsque la profondeur en période d'étiage à l'extrémité du quai est inférieure à 1,2 m, cette superficie peut être augmentée sans dépasser 60 m<sup>2</sup> de superficie totale. »<sup>8</sup>

Sous l'habituelle réserve de la véracité des informations qui nous ont été soumises, le quai de M. Rayes respecte ces normes.

M. Rayes pouvait-il, par ailleurs, installer son quai comme il l'a fait, c'est-à-dire en totalité sur le littoral, pour rejoindre l'eau libre?

La définition de « quai privée » à l'article 9 du règlement de zonage de Lac Brome nous apparaît permettre une telle situation. Ainsi, selon cette définition, un « Quai privé » est un « *Ouvrage aménagé sur la rive et sur le littoral, ou sur le littoral* »<sup>9</sup>. L'emploi du mot « ou », conjonction *disjonctive*, indique bien que le législateur municipal a permis l'aménagement d'un quai *entièrement* situé sur le littoral et sans être rattaché à la rive. Sinon, pourquoi avoir précisé qu'un quai est un ouvrage aménagé sur la rive *et* sur le littoral, *ou* sur le littoral. Nous estimons que la première proposition traite d'un quai rattaché à la rive, alors que la deuxième traite d'une situation où le quai est entièrement situé sur le littoral, sans être rattaché à la rive.

Par conséquent, nous sommes d'avis que M. Rayes pouvait aménager son quai comme il l'a fait, sans le rattacher à la rive. Contrairement à RLB, nous ne voyons aucune règle qui interdise à M. Rayes de faire ainsi ; au contraire, l'article 9 du règlement de zonage de Lac Brome prévoit spécifiquement qu'un quai peut être situé exclusivement sur le littoral.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur les incidences ou les impacts écologiques du piétinement dans un milieu humide, mais d'un point de vue strictement juridique, nous estimons qu'il n'existe aucune disposition législative ou réglementaire qui prohibe la circulation à pied dans un milieu humide lorsque celui-ci ne jouit par ailleurs d'aucune forme de protection

<sup>8</sup> Nous assumons, pour les fins de la présente opinion, que la profondeur en période d'étiage à l'extrémité du quai est inférieure à 1,2 m et que, par conséquent, le quai peut être d'une longueur maximale de 30 m et d'une superficie égale ou inférieure de 60 m<sup>2</sup>.

<sup>9</sup> Italiques dans l'original ; nos soulignés.

reconnue par la loi<sup>10</sup>. Le règlement de zonage de Lac Brome, à propos de la protection du littoral, édicte :

« 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 :

1o 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.

[...]

2o L'aménagement de traverse de *cours d'eau* relatif aux passages à gué, aux ponceaux et ponts ;

3o Les équipements nécessaires à l'aquaculture ; 4o Les prises d'eau ;

5o L'empiètement sur le *littoral* nécessaire à la réalisation des travaux autorisés dans la *rive* ;

6o Les travaux de nettoyage et d'entretien, sans déblaiements, à réaliser par la Ville et la MRC dans les *cours d'eau* selon les pouvoirs et devoirs qui leur sont conférés par le Code municipal (L.R.Q., c. C-27.1) et la Loi sur les cités et villes (L.R.Q., c. C-19) ;

7o Les *constructions*, les *ouvrages* et les travaux à des fins municipales, commerciales, industrielles, publiques ou pour des fins d'*accès public*, dûment soumis à une autorisation en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2), la Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune (L.R.Q., c- C6.1), la Loi sur le régime des eaux (L.R.Q., c. R-13) ou toute autre Loi. » [Italiques dans l'original]

Aucune disposition de cet article n'interdit donc la circulation à pied sur le littoral. À notre avis, aucune disposition de la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables* ou de la *Loi sur la qualité de l'environnement* n'impose une telle interdiction.

Bref, nous sommes d'avis que dans l'état actuel de la réglementation municipale applicable, de même que dans l'état des lois provinciales pertinentes, M. Rayes peut circuler à pied sur sa propriété, même sur la partie marécageuse, pour accéder à son quai, là où il a été aménagé.

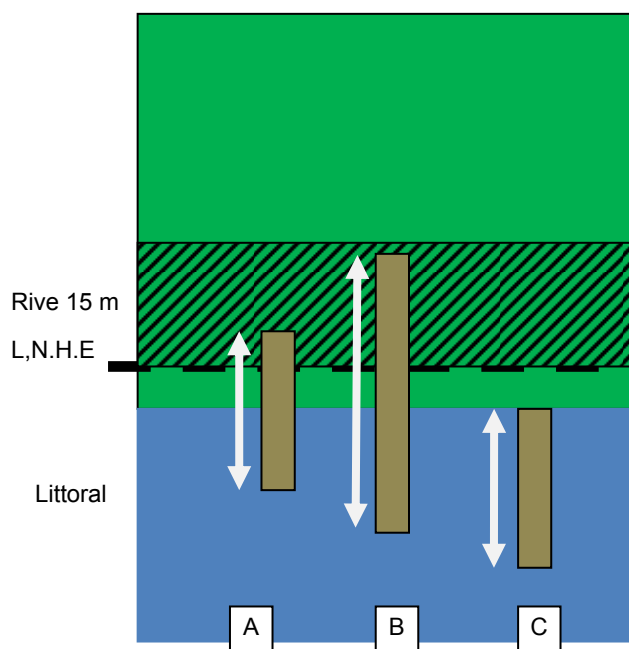
Nous ne partageons pas, non plus, l'avis de RLB selon laquelle il aurait fallu calculer la longueur du quai à *partir de la rive*, comme s'il y avait été rattaché. Nous estimons que c'est là tenter de faire dire au règlement ce qu'il ne dit pas. Comme nous venons d'en faire la démonstration, nous sommes d'avis que le règlement de zonage de Lac Brome permet qu'un quai soit entièrement aménagé sur le littoral. Il en découle nécessairement que la longueur du

---

<sup>10</sup> Le marécage de M. Rayes n'est, selon les informations qui nous ont été transmises, visé par aucune mesure de protection provinciale (réserve écologique, refuge faunique, habitat désigné d'une espèce menacée ou vulnérable, etc.).



quai ne peut être autrement que celle de l'*ouvrage*, pour reprendre les mots du règlement<sup>11</sup>. Comment, autrement, calculer la longueur du quai sans ajouter des mots au règlement? Il n'y a, en effet, aucun *ouvrage* entre le quai de M. Rayes et la rive.



Par exemple, sur l'illustration ci-contre, nous sommes d'avis que peu importe la position du quai (A, B ou C) par rapport à la rive, la mesure de la longueur du quai doit toujours être celle de la longueur de l'*ouvrage* (c'est-à-dire la double-flèches blanche).

C'est pourquoi nous estimons que les prétentions de RLB ne peuvent être soutenues par l'herméneutique du règlement.

Ceci nous amène au dernier sujet, à savoir l'effet qu'aurait pu avoir l'avis de motion qui aurait été adopté le 9 mai 2011 par le conseil municipal sur les droits de M. Rayes.

### 3) L'effet de l'adoption d'un avis de motion sur les droits des citoyens qui présentent une demande de permis ou d'autorisation

La doctrine et la jurisprudence ont maintes fois eu l'occasion de réitérer la règle selon laquelle un demandeur de permis *crystalliser* son droit à l'obtention dudit permis si, au moment où il dépose une demande complète, cette demande est conforme à la réglementation en vigueur. De même, un règlement municipal ne peut avoir d'effet rétroactif, c'est-à-dire dire qu'il ne peut modifier les droits des citoyens tels qu'ils existaient avant son entrée en vigueur.

Ainsi, si un terrain est situé dans une zone résidentielle et qu'aucune règle particulière n'empêche la construction sur ce terrain, le propriétaire de ce terrain aura droit à la délivrance d'un permis de construction s'il en fait la demande et que sa demande est par ailleurs conforme aux règlements d'urbanisme applicables à ce moment. En fait, « [l]e propriétaire d'un immeuble a droit, *prima facie*, à un permis de construction si sa demande est conforme à la loi et aux règlements en vigueur à l'époque où la demande est faite »<sup>12</sup>.

<sup>11</sup> Rappelons en effet que l'article 9 du règlement de zonage de Lac Brome définit l'expression « quai privé » comme étant un « ouvrage » aménagé sur la rive et sur le littoral, ou sur le littoral. Or, nous estimons que le mot « ouvrage » doit ici être compris comme un « objet produit par le travail, notamment celui d'un ouvrier, d'un artiste » comme « un ouvrage de menuiserie, de sculpture » (Dictionnaire *Le Petit Larousse illustré*).

<sup>12</sup> 151951 *Canada Inc. c. Val-des-Monts (Municipalité de)*, J.E. 90-523 (C.S.), p. 10. Le principe fut la première fois énoncé dans l'arrêt *The Corporation of Ottawa c. Boyd Builders Ltd.*, [1965] R.C.S. 408.

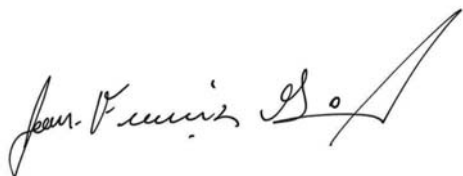
Cependant, la jurisprudence est venue préciser qu'une municipalité peut vouloir changer « les règles du jeu » et que sa volonté de changer la réglementation existante aura préséance sur les droits d'un propriétaire foncier *dès le moment du dépôt de l'avis de motion* annonçant l'adoption prochaine des nouvelles mesures réglementaires. C'est ce qu'on appelle *l'effet de gel* découlant de la présentation d'un avis de motion.

Dans le cas qui nous occupe, selon les informations qui nous ont été fournies, la demande de certificat d'autorisation de M. Rayes fut présentée à la Ville le 6 mai 2011 et le permis délivré la même journée, alors qu'un avis de motion aurait été adopté le 9 mai 2011.

Ainsi, compte tenu des explications que nous avons formulées quant à la conformité du quai de M. Rayes à la réglementation applicable en date du 6 mai 2011, nous demeurons d'avis que M. Rayes avait droit à la délivrance du certificat d'autorisation et que l'avis de motion du 9 mai 2011 ne change rien à la situation.

Espérant ces quelques propos utiles, nous vous prions d'agréer, cher confrère, l'expression de nos salutations distinguées.

**Dufresne Hébert Comeau inc.**



JEAN-FRANÇOIS GIRARD  
JFG/jfg

#381387