

C A N A D A
Province de Québec
District de Québec

Cour Supérieure
(Chambre criminelle)

No. 200-36-000141-945

QUÉBEC, le 27 juin 1995

No: CM 70007403
CM 70007404
CM 70007405
CM 70007406
CM 70007407
CM 70007408

SOUS LA PRÉSIDENTENCE DE :

L'Honorable **JEAN BIENVENUE, J.C.S.**
(JB-0840)

LA VILLE DE QUÉBEC,

appelante;

-c.-

HENRI-PAUL VILLENEUVE,

intimé.

J U G E M E N T

L'appelante (Ville de Québec) se pourvoit contre des jugements rendus le premier novembre 1994 par la Cour municipale de cette ville (M. le juge Jean-Charles Brochu), qui acquittait l'intimé d'avoir, à six reprises, effectué ou fait effectuer des travaux sans permis, contrairement aux articles 12 et 190 du règlement VQZ-2. Les travaux en question consistaient en du défrichage et de l'extraction de terre arable.

L'appelante demande que ces jugements soient infirmés, soutenant que le juge de la Cour municipale a erré en faits et en droit en accueillant la défense de droits acquis de l'intimé. Bien que le premier juge n'ait malheureusement pas motivé ses décisions, les parties en cause présumant que de toute évidence les acquittements sont fondés sur la question des

droits acquis.

Les faits.

L'intimé est propriétaire des lots 150 et 153 depuis 1959. Le lot 153 fait l'objet de défrichement et d'extraction de terre arable depuis son acquisition et c'est en 1992-1993 que la vente de terre arable en provenance du lot 150 a commencé. Ce dernier partage avec le lot 153 une même ligne de division mais les deux (2) lots ne sont pas contigus.

Le 15 juin 1994, l'appelante a constaté que des travaux d'excavation sur le lot 150 étaient exécutés sans permis. Suite à cela, elle expédia à l'intimé un avis lui demandant de cesser ses travaux.

Il s'est alors présenté aux bureaux de l'appelante, le 06 juillet 1994, pour enregistrer une demande de permis qui lui a été refusée le 20 juillet suivant et ce, au motif que le défrichement et l'extraction de sol arable sont des usages industriels prohibés dans cette zone.

Malgré ce refus, l'intimé a poursuivi ses travaux, se croyant détenteur de droits acquis. L'appelante a alors émis six (6) constats d'infraction entre le 06 juillet et le 02 août 1994.

Les faits et les pièces déposées révèlent que les droits acquis étaient applicables au lot 153 (voir la fiche d'analyse du zonage datée du 19 juillet 1994, délivrée suite à la demande de permis de l'intimé). Les factures déposées par l'intimé et son témoignage font également état de droits acquis sur ce lot.

Discussion.

Aucune preuve n'a été faite relativement à la contiguïté des lots 150 et 153.

Cela étant, le principe de l'extension des droits acquis au lot contigu¹ ne peut s'appliquer, même si l'intimé destinait le lot 150 à la même exploitation que celle faite sur le lot 153.

Ainsi, la seule question qui demeure est de savoir si l'intimé bénéficie ou non de droits acquis sur le lot 150, sans égard à la contiguïté de celui-ci avec le lot 153.

Les trois photos aériennes (D-2 à D-4) datant respectivement de 1973, 1985 et 1993 appuient le témoignage de l'intimé (à trois passages différents), à l'effet qu'il prépare ce lot 150 depuis 15 ans en vue d'y extraire le sol arable destiné à la vente. Il témoigne que le lot 150 est un marécage et ajoute (n.s. p. 32-33):

"LA COUR:

Quand vous dites que vous préparez, pour ce lot-là. . . ?

M . HENRI-PAUL VILLENEUVE (intimé):

Ah, j'ai enlevé le bois. C'est vague. J'ai tout défriché ça, j'ai tout enlevé les broussailles, parce que pour faire de la terre arable là... Puis j'ai fait des tranchées pour égoutter ça, pour être capable de m'y rendre.

¹ Sablière C.D.R. Inc. c. L'Ange-Gardien (Corp. Mun.de) (19 juin 1992) Québec 200-09-000588-902, p. 2, 15, 27, J.E. 92-1081 (C.A.)

Compagnie de parterres Portugais Ltée c. St-Lambert de Lauzon (Corp. mun. de) (30 mai 1994), Québec 200-05-001316-939, p. 34-35, J.E. 94-1105 (C.S.), désistement d'appel.

LA COUR:

Bon, ça remonte à quelle année ça, que vous avez commencé ça?

M . HENRI-PAUL VILLENEUVE (intimé):

Ça? Depuis quinze (15) ans, depuis dix-neuf cent soixante-quinze (1975), parce que j'ai donné, même, au contentieux de la Ville, toute une liste de témoins qui ont travaillé avec moi, dans ce temps-là."

Comme on le voit, bien que l'extraction effective de terre en provenance du lot 150 ait débuté seulement en 1992-1993, l'exploitation concrète de ce lot a donc bel et bien commencé il y a 15 ans.

En ce qui concerne l'usage, c'est donc le défrichement pratiqué depuis 1979 et l'extraction de terre, depuis l'épuisement des ressources sur le lot 153, qui font en sorte que l'usage réellement exercé est l'extraction de terre. Il va sans dire que le défrichement est une étape essentielle et indissociable de cette activité.

Ayant commencé à défricher en 1979, l'intimé a donc établi le dépassement d'une simple intention d'extraire la terre arable sur ce lot, rencontrant ainsi l'une des conditions nécessaires à l'existence des droits acquis.

Si la reconnaissance des droits acquis dépendait de cette seule condition, il y aurait eu lieu de les accorder à l'intimé.

Toutefois, en 1975, l'usage que pratiquera plus tard l'intimé sur le lot 150 n'était pas légal.

En effet, le règlement VQZ-2, entré en vigueur en décembre 1988, origine d'une refonte du

règlement 2272 (voir préambule de VQZ-2), lui-même entré en vigueur en mai 1975 et qui interdisait toute activité commerciale ou industrielle sur le lot pertinent.

Or il est acquis qu'une refonte n'a pas pour effet de modifier le fond du droit antérieur².

De plus, bien que les activités de l'intimé sur le lot 150 n'aient jamais fait l'objet de constat d'infraction entre 1979 et le 06 juillet 1994, la jurisprudence est à l'effet que la tolérance d'une activité illégale ne peut fonder de droit acquis³.

Ce principe est la conséquence de la règle qui veut qu'on ne peut prétendre à des droits acquis si l'usage était déjà illégal sous l'ancien règlement⁴.

L'existence de ce règlement 2272 et l'illégalité de l'exploitation en 1979 ont été établis de façon satisfaisante par l'appelante et ce, bien que l'intimé soutienne, dans sa plaidoirie écrite, que l'appelante n'a pas fait la preuve de l'existence du règlement antérieur.

² Ville de Québec c. Jacques Beaulieu (15 juillet 1991), Québec 200-36-000029-918, J.E. 91-1413 (C.S.), confirmé en appel, 200-10-000140-918, J.E. 93-1735 (C.A.Q.).

³ Bertrand c. Ville de Montréal, [1960] B.R. 1018, 1024 (C.A.).

⁴ Côté c. City of Levis, [1960] B.R. 1076 (C.A.).

Ouimet c. Ville de Montréal et Lespérance, [1970] C.S. 537-539.

Ville de Montréal v. Wedel, [1965] R.L. 494.

Au sujet de la connaissance d'office des règlements non publiés, l'article 367 de la Loi sur les cités et villes⁵, lu en corrélation avec l'article 39 de la Loi d'Interprétation⁶, est à l'effet que les règlements sont censés être des lois publiques et qu' ils doivent être judiciairement observés et appliqués, sans nécessité de les plaider:

J367. Les règlements du conseil, lorsqu'ils sont promulgués, sont considérés comme des lois publiques dans les limites de la municipalité, et en dehors, dans les limites de la juridiction du conseil; et il n'est pas nécessaire de les plaider spécialement.

39. Une loi est publique à moins qu'elle n'ait été déclarée privée. Toute personne est tenue de prendre connaissance des lois publiques, mais les lois privées doivent être plaidées.

Le juge doit donc prendre judiciairement connaissance de ces règlements lorsqu'il siège sur le territoire de la municipalité concernée.

À cet effet, la Cour d'appel a déjà jugé que dans le cadre d'une poursuite intentée en vertu d'un règlement adopté par une municipalité régie par la Loi sur les cités et villes, l'article 367 de cette loi avait pour effet d'obliger le tribunal à prendre connaissance de pareil règlement⁷.

Cette disposition particulière prévaut sur la règle générale prévue au Code de procédure

⁵ L.R.Q., c. C-19.

⁶ L.R.Q., c. I-16.

⁷ Garner c. Corporation municipale de Morin Heights, [1989] R.L. 445 (C.A.).

Ville de Lemoyne c. Labelle, [1987] R.L. 445 (C.A.), J.E. 87-1241.

pénale (art. 60) qui renvoie à la Loi sur la preuve au Canada ⁸. La connaissance d'office des règlements municipaux doit en effet avoir la priorité sur le mode de preuve imposé par le C.p.p. (art. 60) et la Loi sur la preuve au Canada (art. 17-18), qui visent certaines lois à l'exclusion des règlements adoptés par une municipalité.

⁸ S.R.C. 1970, c. E-10.

Il est évident que cette connaissance d'office s'étend également au règlement antérieur qui a déjà été appliqué sur le territoire visé.

Par analogie, c'est ainsi qu'un tribunal prendra connaissance d'office de l'ancien droit français lorsqu'il applique le droit civil et de l'ancien droit anglais lorsqu'il agit en matière criminelle.

Il s'ensuit donc que le tribunal doit prendre connaissance du droit que l'appelante a simplement allégué.

Il appartenait à l'intimé par ailleurs d'établir, suivant la balance des probabilités, l'existence de ses droits acquis⁹.

En l'espèce pareille défense ne saurait être acceptée parce que l'usage dérogatoire, était illégal depuis son commencement.

En conséquence, il y a eu erreur de droit fatale dans la conclusion du premier juge.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

ACCUEILLE le présent appel;

CASSE et **ANNULE** les jugements de première instance prononcés le 1er novembre 1994;

DÉCLARE l'intimé coupable et le **CONDAMNE** à une amende de 100,00 \$ sur chaque chef plus les frais.

⁹ St-Philippe c. Zieba, [1989] 17 Q.A.C. 218 (C.A.) Ou J.E. 88-853.

JUGE À LA COUR SUPÉRIEURE

(Me Katia Mouscardy), avocate
Boutin, Roy & associés
Procureurs de l'appelante
Casier # 62;

(Me Gaston Savard), avocat
Savard Nadeau
Procureurs de l'intimé
Casier # 7.