

Nadeau c. Montréal (Ville de)			2007 QCCA 1037
CO UR D'AP PEL			
CANADA			
PROVI NCE DE QUÉBE C			
GREFFE DE	MONTREAL		
N° :	5 0 0 0 9 0 1 5 2 0 4 0 4 3		

<p>(5 0 0 - 1 7 - 0 1 9 0 4 0 - 0 4 0)</p>			
<p>DATE : L e 2 6 u e t 2 0 0 7</p>			

CORAM :	LE S H O N O R A B L E S		BENOÎT MORIN, J.C.A. PIERRE J. DALPHOND, J.C.A. JACQUES DUFRESNE, J.C.A.	
MARIUS NADEA U				
A P P E L A N T - R e q u e r a n t - i n t i m é				
c.				

VILLE DE MONTRÉAL			
INTIMÉE – Intimée- Requérante			
et			
YVES DEBON VILLE			
IN TI M É - Int im é			
ARRÊT			

1. **LA COUR;** - Statuant sur l'appel d'un jugement de la Cour supérieure, district de Montréal, rendu le 2 décembre 2004 (l'honorable Maurice E. Lagacé), qui a ordonné à l'appelant de cesser ou de faire en sorte de ne pas permettre que soient stationnés, derrière sa propriété, des véhicules lourds du type visé ou qu'on en fasse l'entretien à cet endroit;
2. Après avoir étudié le dossier, entendu les parties et délibéré;
3. Pour les motifs du juge Dalphond, auxquels souscrivent les juges Morin et Dufresne;
4. **ACCUEILLE** l'appel, sans frais.
5. **REMPLECE** l'ordonnance de la Cour supérieure par la suivante :
 - **Ordonne** au demandeur de ne pas permettre que soient stationnés, derrière sa propriété, des véhicules lourds de plus de 3 000 kilogrammes,

sauf un véhicule lui appartenant et utilisé par lui comme camionneur artisan;

- **Ordonne** au demandeur de ne pas permettre que soit fait, derrière sa propriété, l'entretien de véhicules lourds de plus de 3 000 kilogrammes.

		BENOÎT MORIN, J.C.A.
		PIERRE J. DALPHOND, J.C.A.
		JACQUES DUFRESNE, J.C.A.
Me Réal Jr. Lavigne		
Videira, Richard		
Avocat de l'appelant		
Me Louis Béland		
Dufresne, Hébert, Comeau		
Avocat des intimés		
Date d'audience :	28 novembre 2006	

MOTIFS DU JUGE DALPHOND

6. L'appelant se pourvoit contre un jugement de la Cour supérieure qui rejette sa requête en *mandamus* et en reconnaissance d'un droit acquis contre la Ville de Montréal, arrondissement de Verdun (la Ville), afin de soustraire sa propriété à un règlement de zonage interdisant le stationnement de véhicules lourds et qui, accueillant la demande reconventionnelle de la Ville, lui ordonne de cesser le stationnement ou l'entretien de véhicules lourds sur sa propriété.

7. Pour les motifs qui suivent, je suis d'avis d'accueillir en partie l'appel.

CONTEXTE

8. Le 5 juin 1980, l'appelant, camionneur depuis 1971, acquiert une résidence sise au [...], à Verdun, après avoir vérifié auprès des autorités municipales s'il pouvait stationner ses trois camions lourds dans la cour arrière de la propriété. Le zonage de ce terrain est alors régi par le *Règlement 128 concernant les bâtiments*, adopté le 27 mai 1912 par la ville de Verdun (*Règlement 128*), qui y autorise comme seul usage l'habitation. À l'époque, deux chauffeurs travaillent pour l'appelant, lesquels seront remplacés en 1987 par les deux fils de l'appelant.

9. En 1981, Albert Desroches et Cécile Durant emménagent dans la propriété voisine. Troublé par les opérations d'entretien et de réparation de camions dans la cour arrière de la résidence de l'appelant, M. Desroches commence à prendre des photographies dès 1995, observations qui se complètent par des notes à la suite de dommages à son véhicule causés par des opérations de peinture sur les camions de l'appelant.

10. Le 16 mars 1999, M. Desroches porte plainte contre l'appelant. La Ville émet un constat d'infraction en vertu du *Règlement de zonage 1700*, adopté le 14 février 1989 par la ville de Verdun et entré en vigueur le 3 mars 1989 (*Règlement 1700*), qui interdit le stationnement de camions de plus de 3 000 kg en zone résidentielle. Malgré cela, l'appelant continue de stationner trois véhicules lourds dans sa cour et de s'en servir comme une aire d'entretien de ceux-ci.

11. En août 2003, l'appelant reçoit un second constat d'infraction pour les mêmes motifs. Le 15 janvier 2004, il entreprend des procédures en *mandamus* et en reconnaissance d'un droit acquis au stationnement et à l'entretien des camions. La Ville rétorque par une demande reconventionnelle en cessation d'usage dérogatoire,

soit l'exploitation d'une entreprise de transport sur le terrain de l'appelant. Le 2 décembre 2004, la Cour Supérieure rend jugement, séance tenante, en faveur de la Ville, d'où le pourvoi.

JUGEMENT ATTAQUÉ

12. Le jugement se lit :

[1] Il est admis, et c'est d'ailleurs conforme à la preuve, que l'immeuble du demandeur se situe dans une zone à usage résidentiel. Celui-ci stationne derrière sa propriété ou permet qu'on y stationne des véhicules à usage commercial sur lesquels s'effectue un certain entretien sur place.

[2] Un droit acquis ne peut résulter d'un droit accessoire. Le stationnement d'un véhicule derrière une propriété résidentielle constitue un droit accessoire à la résidence.

[3] La tolérance de la municipalité, de certains voisins ou d'un fonctionnaire de la Ville ne donne pas des droits pour autant.

[4] Le demandeur devait démontrer que, dans le secteur visé, il possédait des droits acquis à l'utilisation de sa propriété de la façon dont il le fait, i.e. : garer des véhicules lourds et les entretenir derrière sa résidence.

[5] Il s'agit de véhicules commerciaux appartenant soit au demandeur, soit à ses fils. La façon d'exploiter l'entreprise ne change rien et ne le dispense pas pour autant.

[6] Force est de constater que le règlement de la Ville est d'application immédiate et qu'avant son entrée en vigueur, le demandeur ne possédait aucun droit acquis à stationner ainsi des véhicules commerciaux derrière sa résidence.

[7] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[8] **REJETTE** l'action;

[9] **ACCUEILLE** la demande reconventionnelle;

[10] **ORDONNE** au demandeur de cesser ou de faire en sorte de ne pas permettre que soient stationnés, derrière sa propriété, des véhicules lourds du type visé ou qu'on en fasse l'entretien à cet endroit-là;

[11] **AVEC dépens** contre le demandeur.

13. En somme, le stationnement et l'entretien des camions n'auraient été qu'un usage accessoire à l'usage principal, habitation, et l'entrée en vigueur du *Règlement 1700* aurait rendu illégal cet usage accessoire.

MOYENS D'APPEL

14. Selon l'appelant, l'usage dérogatoire (stationnement et l'entretien quotidien mineur de trois véhicules lourds) est autonome et sans liens avec la résidence. Il constitue en fait un deuxième usage principal de la propriété, pour lequel il bénéficie de droits acquis, tout en reconnaissant qu'un droit acquis ne peut résulter d'un droit accessoire. De plus, le juge aurait erré en parlant d'exploitation d'une entreprise, car lui et ses fils sont des camionneurs artisans, possédant chacun son camion; il n'y a donc aucune violation de la réglementation municipale.

15. Subsidiairement, si le tribunal conclut que l'appelant exploite une entreprise de transport, cela ne fait pas obstacle à la reconnaissance de droits acquis car l'exploitation ne se fait pas à la résidence mais dans la région montréalaise et ne constitue pas l'usage dérogatoire pour lequel une reconnaissance est demandée. L'appelant n'opère pas non plus un commerce de stationnement de camions sur sa propriété.

16. Finalement, l'appelant soutient que son activité ne nuit pas à la quiétude des voisins puisqu'un seul couple a porté plainte alors que 45 voisins ont signé une pétition en sa faveur. Son activité s'inscrit parfaitement dans la réalité du quartier. D'ailleurs, la Ville n'a jamais émis de constat d'infraction pour nuisance. La position de la Ville serait déraisonnable en contestant ses droits acquis.

ANALYSE

17. Il est entendu qu'un droit acquis ne peut résulter d'un droit accessoire (*Commission de protection du territoire agricole du Québec c. Couture*, J.E. 2003-440 (C.A.); *Matapédia (Municipalité régionale de comté de la) c. Cavanagh*, J.E. 2001-780 (C.A.); *St-André-Avellin (Municipalité de) c. Lalonde*, J.E. 2003-556 (C.S.) appel rejeté, B.E. 2004BE-911; *Hadlock c. Lac Brome (Ville de)*, 2005 QCCA 546, requête pour autorisation de pourvoir à la Cour suprême rejetée, [2006] 1 R.C.S. ix).

18. En l'instance, ce n'est donc qu'un deuxième usage principal du terrain, par ailleurs légal, qui pourrait justifier un droit acquis.

19. Lors de l'achat du terrain par l'appelant en 1980, la partie applicable de l'art. 74 du *Règlement 128* est ainsi rédigée :

3.- LES RUES RÉSIDENTIELLES sont toutes les autres rues, avenues, etc. qui ne sont pas classifiées comme "Commerciales" dans le paragraphe 2 ci-dessus. Tout édifice érigé ou à être érigé sur les lots ayant front sur ces rues doit être occupé pour fins résidentielles seulement. Aucun de ces dits lots ne devra être utilisé ou occupé pour fins commerciales. Néanmoins, les magasins, boutiques, bureaux ou autres places d'affaires qui, au 31 décembre 1930, étaient en opération dans des édifices construits ou érigés sur les lots ayant front sur ces rues ou parties d'icelles selon le cas pourront y continuer leurs opérations

comme précédemment.

4.- Pour les fins du paragraphe 3 ci-dessus, le privilège de continuer à opérer est strictement limité aux magasins, places d'affaires, etc., qui étaient inscrits comme tels au rôle de perception de la Cité pour l'année commençant le 1^{er} mai 1930, et pour lesquels la taxe d'affaires a été alors régulièrement payée à la Cité. Toutefois si l'un quelconque de ces magasins, boutiques, bureaux ou autres places d'affaires cesse d'être maintenu ou opéré comme tel dans une résidence privée le privilège présentement accordé de maintenir une place d'affaires deviendra automatiquement nul et de nul effet.

(je souligne)

20. Par la suite, le zonage n'a jamais été modifié pour permettre une occupation à d'autres fins que résidentielles.

21. Il s'ensuit que le seul usage principal qui peut légalement avoir cours sur la propriété acquise est l'occupation pour des fins résidentielles. L'utilisation du terrain pour des fins de stationnement et d'entretien de camions lourds ne peut se qualifier d'usage résidentiel et, par conséquent, ne peut constituer un usage principal autorisé.

22. Ceci dit, il est possible de jouir d'un usage accessoire à l'usage principal.

23. Le professeur Lorne Giroux (il n'était pas alors juge à la Cour) dans son article « Les usages accessoires ou complémentaires en droit de l'urbanisme », *Développements récents en droit municipal (1996)*, Service de la formation permanente, Barreau du Québec, Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 281 et ss., écrit aux pages 320-321 en parlant de l'usage accessoire :

1) Il doit s'agir d'un usage autre que l'usage principal. Cet usage ou ce bâtiment ne doit donc pas être une partie intégrante de l'usage principal.

2) L'usage ou le bâtiment accessoire est dans une relation de dépendance à l'égard de l'usage ou du bâtiment principal : soit qu'il le complète ou le prolonge, qu'il en soit une conséquence ou un effet ou, dans le cas d'un bâtiment, qu'il se rapporte à un bâtiment principal existant.

3) Le rapport de l'usage accessoire à l'usage principal doit être au bénéfice de ce dernier car autrement, même si l'ajout de l'autre usage peut s'avérer profitable, il s'agit alors de deux usages autonomes dont chacun s'exerce à titre principal.

4) L'existence et la nature du lien de complémentarité entre l'accessoire et le principal doivent être évaluées dans le contexte. Ce contexte est établi à partir de la réglementation d'urbanisme mais aussi de critères factuels, notamment, l'identification des caractéristiques dominantes du secteur et des attentes normales et légitimes de ceux qui y habitent.

5) L'usage ou le bâtiment doivent rester subsidiaires par rapport à l'usage

ou au bâtiment principal. Son intensité, dans le cas d'un usage, et ses caractéristiques physiques, dans le cas d'un bâtiment, doivent respecter cette hiérarchie entre les deux.

6) L'usage principal doit s'exercer légalement et l'usage ou le bâtiment accessoire doivent respecter les exigences réglementaires qui leur sont spécifiquement applicables.

(je souligne)

24. Dans l'arrêt *St-Étienne-des-Grès (Corp. municipale de la paroisse de) c. Grenier*, J.E. 94-1064 (C.S.); (règlement hors cour C.A. 1996-04-04), la Cour supérieure exige la présence d'une complémentarité en ces termes :

Le tribunal ne peut retenir la thèse de la requérante à l'effet que l'usage de jeux électroniques sur les lieux de la station-service et de l'atelier mécanique constituait un « accessoire » à l'exploitation de ce commerce. Il n'existe en effet aucune complémentarité entre cet usage qui a trait à l'opération d'une station-service et d'un atelier mécanique, et cet autre usage qui a trait à l'exploitation de jeux électroniques.

(je souligne)

25. Dans *L'Ange-Gardien (Municipalité de) c. Fortier*, J.E. 98-1241 (C.A.), la Cour ajoute la nécessité que l'usage accessoire doit améliorer l'usage principal :

L'usage accessoire ou complémentaire est celui qui contribue à l'amélioration, à l'utilité, à l'agrément ou à la commodité de l'usage principal.

26. En l'instance, l'utilisation de la cour arrière pour l'entretien et le stationnement de camions appartenant à des tiers ne peut constituer un usage accessoire à la résidence de l'appelant car cet usage ne contribue nullement à son utilité, agrément ou commodité.

27. Je suis d'accord avec le commentaire suivant du professeur Giroux que l'on trouve à la p. 323 de l'article précité :

En matière de droits acquis, la question de l'usage accessoire s'est posée dans deux types de situations. Elle s'est d'abord posée à l'égard de l'existence même des droits acquis et ensuite dans le cadre du régime des droits acquis, particulièrement quant à la perte par abandon et cessation d'usage.

Sur le premier point, la règle applicable est à l'effet qu'un droit acquis ne peut naître d'un usage accessoire, mais doit résulter d'un usage principal existant au moment de l'entrée en vigueur du nouveau règlement. Ainsi, l'enlèvement de sable comme usage accessoire à une exploitation agricole ne permet pas d'invoquer des droits acquis à un usage principal de sablière. L'entreposage

de bouteilles, accessoire à une entreprise d'embouteillage, ne peut conférer de droits acquis à un usage principal d'entreposage, pas plus que l'entreposage accessoire à une exploitation agricole d'horticulteur-jardinier ne justifie de reconnaître des droits acquis à une base d'opérations d'une entreprise commerciale de terrassement ou d'embellissement paysager. Si l'occupant d'une habitation située en zone résidentielle peut stationner un véhicule automobile sur son terrain à titre d'usage complémentaire, il ne peut cependant prétendre à un droit acquis à en faire un stationnement de véhicules servant à une entreprise de transport.

(je souligne)

Au soutien du passage souligné, il cite le jugement de la Cour supérieure dans *Sainte-Foy c. Frénette*, C.S.Q., n° 200-36-000209-916, 28 février 1992, juge G. Desjardins.

28. Je suis aussi d'avis que le stationnement par l'appelant, un camionneur artisan, de son propre camion, à la fin de sa journée de travail peut se qualifier d'usage accessoire ou complémentaire à l'utilisation de sa résidence. Par ailleurs, depuis 1989, le *Règlement 1700*, en son article 200, énonce que « Le stationnement ou le remisage d'un véhicule (de plus de 3000 kilogrammes) est prohibé sur tout terrain occupé ou destiné à être occupé par un usage de groupe d'usages « Habitation (H) » ». Le stationnement par l'appelant de son propre camion sur son terrain, à côté de sa résidence, constitue donc un usage dérogatoire au sens de l'art. 373 du *Règlement 1700*. En vertu de l'art. 375 du *Règlement 1700*, « un usage dérogatoire est protégé par droits acquis, si lors du début de son exercice, il était conforme à la réglementation de zonage alors en vigueur ». Comme l'appelant pouvait en vertu du *Règlement 128* utiliser le terrain de sa résidence pour y stationner son camion et puisqu'il a, avant l'entrée en vigueur du *Règlement 1700* et de façon constante depuis, utilisé sa cour arrière pour le stationnement de son propre camion lourd, il bénéficie de droits acquis à continuer cet usage dérogatoire (au même effet : *Gilles St-Aubin c. Ville de St-Luc*, [1981] J.M. 126 (C.S.)).

29. Finalement, il ne s'agit pas d'un cas où la Cour supérieure aurait pu exercer sa discrétion pour refuser l'ordonnance requise en vertu de l'art. 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, L.R.Q., ch. A-19.1 (*Les Éboulements (Municipalité de) c. Tremblay*, J.E. 2004-1415 (C.A.)).

CONCLUSION

30. Pour ces motifs, je propose d'accueillir l'appel, sans frais vu les circonstances, pour modifier l'ordonnance de la Cour supérieure afin uniquement de permettre le stationnement par l'appelant de son propre camion.

--	--

500-09-015204-043

PAGE :

500-09-015204-043

PAGE :

	PIERRE J. DALPHOND, J.C.A.