

COUR MUNICIPALE DE LA VILLE DE MONTRÉAL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 996-072-781
996-072-799
996-072-807

DATE : Le 16 décembre 2008

SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE SOPHIE BEAUCHEMIN

Ville de Montréal
Poursuivante

c.

Steve St-Pierre
Défendeur

JUGEMENT

M^e Olindo Marandola
Pour la poursuite

M^e Pierre Robert
Pour la défense

I. LES INFRACTIONS

1. Le défendeur est accusé d'avoir, le 9 mai 2006, occupé ou autorisé l'occupation d'un lot, d'un bâtiment ou d'un terrain dans un secteur d'usage H-1 de la Ville de Montréal, à des fins autres que celles prévues au règlement, à savoir :
 - Dossier 996-072-781 : entrepreneur en services de remorquage de véhicules automobiles ;
 - Dossier 996-072-799 : entreposage de véhicules automobiles, camionnettes et remorqueuses ;
 - Dossier 996-072-807 : atelier de réparation de véhicules automobiles.
2. L'adresse à laquelle ces usages dérogatoires sont allégués exister est le 16 330 A Terrasse Sainte-Maria-Goretti à Montréal.

II. LA QUESTION EN LITIGE

3. La preuve acceptée par le tribunal le convainc hors de tout doute raisonnable que le défendeur exerçait, le 9 mai 2006, les activités alléguées dans chacun des trois (3) dossiers.
4. Là ne se situe pas la véritable contestation du défendeur.
5. Il prétend qu'il bénéficie de droits acquis à l'exercice de chacune de ces activités et qu'il les poursuit donc de façon légitime.

III. LA PREUVE

6. Le défendeur a acquis l'immeuble le 2 septembre 2004 des Entreprises de gestion et conversion S.O.S. Inc., dont M. Jean-Jacques Desrochers est le président.
7. L'entreprise de M. Desrochers avait acquis l'immeuble en 1982, de M. Richard Bonenfant, qui y opérait un atelier de réparation de voitures de courses.
8. M. Desrochers y a installé son entreprise d'atelier de conversion et de réparation d'ambulances. Il effectue aussi de la mécanique, de l'entretien de véhicules et de bateaux.
9. Toutefois, l'activité d'entretien mécanique n'est pas ouverte au public; elle ne dessert que des amis, des policiers, des employés et des médecins ambulanciers.

10. L'entretien de bateaux ne durera que quelques années. La preuve est imprécise à ce sujet.
11. En 1989, les services ambulanciers furent étatisés.
12. M. Desrochers a continué ses activités de mécanique sur les ambulances et sur des véhicules de police. Il rend aussi ce service à des amis.
13. En 1990, il débute une entreprise de déneigement. Il acquiert des camions progressivement, tout en maintenant ses activités de mécanique automobile. Il effectue la réparation de ses camions de déneigement et les entrepose sur son terrain de stationnement. Il n'a jamais demandé de certificat d'occupation à la Ville pour ses activités de déneigement.
14. Peu avant la vente de l'immeuble à M. St-Pierre, il possédait treize (13) camions de déneigement et deux (2) tracteurs.
15. Au mois d'avril 2004, il tombe malade.
16. À compter du 15 avril 2004, il se défait peu à peu de ses camions et M. St-Pierre commence à entreposer ses remorqueuses sur le terrain de stationnement de l'immeuble qu'il s'apprête à acquérir.
17. Durant l'été 2004, l'activité de mécanique automobile se poursuit, mais pour des clients faisant partie du réseau familial, un cercle fermé.
18. Une entente précontractuelle permet au défendeur d'occuper les lieux à compter du 1^{er} août 2004.
19. Le défendeur opère une entreprise de remorquage. Il a acquis l'immeuble en question pour y effectuer l'entretien et l'entreposage de ses remorqueuses. Ses activités débutent dès septembre 2004.
20. Il s'adresse à la Ville et demande un certificat d'occupation pour l'exercice de ses activités.
21. Il essuie un refus à l'encontre duquel il se pourvoit de différentes façons. La position de la Ville demeure inchangée : on ne lui reconnaît pas de droits acquis.
22. Le jour de l'infraction, des véhicules automobiles lui appartenant en très grande majorité sont aussi stationnés sur le terrain.
23. Pendant la période où l'entreprise de M. Desrochers était propriétaire de l'immeuble,

des certificats d'occupation pour les activités suivantes ont été émis :

- 1994 et 1995 :
 - Atelier de réparation d'ambulances, autos de S.O.S. et de médecins et bateaux ;
 - Stationnement à ciel ouvert de véhicules S.O.S. et bateaux.
- 1997 (Pièces D-4 et D-4.1, dossier 781) :
 - Entretien de véhicules motorisés ;
 - Fabrication et réparation de bateaux de plaisance ;
 - Stationnement extérieur non commercial à usage exclusif privé.

24. Le tribunal accepte cette preuve malgré qu'elle soit en contradiction sur un aspect, le stationnement extérieur, avec le témoignage de M. Lépine au sujet de la pièce P-8 (dossier 807). Cette contradiction ne fut pas expliquée et conséquemment, le tribunal la résout en faveur du défendeur.
25. Après l'année 2001, à cause du changement d'autorité émettrice en marge des fusions municipales, on ne peut savoir si d'autres certificats furent émis.

IV. LE DROIT

26. En 1982, lorsque l'entreprise dirigée par M. Desrochers se porte acquéreur de l'immeuble, c'est le règlement d'urbanisme 925 qui est en vigueur depuis 1979.
27. Ce règlement stipule que la zone 328 où se situe l'immeuble est résidentielle, et bien que certains services y soient autorisés, les activités de l'entreprise ne le sont pas.
28. Il n'est pas contesté que l'usage dérogatoire que pratiquait le propriétaire antérieur à l'entreprise de M. Desrochers était protégé par des droits acquis.
29. Ce règlement a été remplacé successivement par les règlements 94-077 et 01-278, en vertu desquels l'immeuble est dans un secteur d'usage d'habitation.
30. Là encore, les activités de l'entreprise de M. Desrochers ne sont pas permises.
31. L'article 637 du règlement 01-278 sur l'urbanisme stipule que les droits acquis à un usage dérogatoire se perdent instantanément lorsqu'il a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pour une période de douze (12) mois.

32. En matière de droits acquis, le fardeau de la prépondérance de preuve appartient à celui qui les invoque.¹
33. S'il y a eu un changement d'usage au fil du temps, l'usage dont on réclame la protection par droits acquis doit être de la même nature que celui qui était pratiqué et reconnu.²
34. L'arrêt Ville de St-Romuald c. Olivier de la Cour Suprême du Canada³ résume comme suit la démarche applicable à la question des limitations aux droits acquis :

« (1) Il faut d'abord qualifier la fin visée par l'usage préexistant réellement exercé sur le site. (2) Lorsque l'usage actuel correspond simplement à une intensification de l'activité préexistante, il pourra rarement être contesté, sauf si l'intensification est telle que l'usage est devenu complètement différent. (3) Dans la mesure où le propriétaire foncier étend ses activités au delà de celles auxquelles il se livrait auparavant, les activités ajoutées peuvent être jugées trop éloignées des activités antérieures pour être protégées par l'usage dérogatoire. Dans un tel cas, il n'est pas nécessaire d'évaluer les « effets sur le voisinage ». (4) Dans la mesure où des activités sont ajoutées ou modifiées dans les limites des fins originales, le tribunal doit soupeser l'intérêt du propriétaire foncier en regard de l'intérêt de la collectivité en tenant compte de la nature de l'usage préexistant, du degré de proximité et des nouveaux effets ou de l'aggravation des effets sur le voisinage. Plus la perturbation est grande, plus la définition de l'usage préexistant ou du droit acquis sera restrictive. (5) La partie qui invoque des effets sur le voisinage doit en faire la preuve, à moins que ceux-ci ne soient évidents. (6) La qualification résultante du droit acquis ne doit pas être générale au point de libérer le propriétaire des contraintes découlant de ce qu'il a fait réellement, ni être restrictive au point de le priver d'une certaine souplesse dans l'évolution raisonnable de ses activités antérieures. (7) Même si la définition des droits acquis comportera toujours un élément subjectif, les critères susmentionnés constituent une tentative d'asseoir la décision de notre Cour sur des faits objectifs. L'issue de l'analyse visant à qualifier l'usage ne doit pas reposer sur des jugements de valeur personnels. »

35. Un droit acquis ne peut pas résulter d'un droit accessoire.⁴
36. Dans cet arrêt de Nadeau c. Ville de Montréal, la Cour d'appel cite le professeur Lorne Giroux dans son article « Les usages accessoires ou complémentaires en droit de l'urbanisme »⁵ :

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.

¹ Article 64 *Code de procédure pénale*, Villeneuve c. Ville de Québec (2002) J.Q. 5536 (C.A.)

² Ville de Montréal c. Bijouterie Gervais Inc. (C.A.M. 500-09-001267-756)

³ (2001) 2 R.C.S. 898

⁴ Nadeau c. Ville de Montréal, 2007 QCCA 1037

⁵ Développements récents en droit municipal (1996), Service de la formation permanente, Barreau du Québec, Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 281 et ss

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.

(Souligné dans le texte)

37. Elle cite en outre l'arrêt St-Étienne-des-Grès c. Grenier⁶ dans lequel 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. »

(Souligné dans le texte)

et l'arrêt L'Ange-Gardien c. Fortier⁷ dans lequel elle 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. »

38. Finalement, la Cour d'appel entérine cet extrait de l'article du professeur Lorne Giroux 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

⁶ JE 94-1064 (C.S.)

⁷ JE 98-1241 (C.A.)

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. »

(Souligné dans le texte)

V. ANALYSE

39. Lors de l'acquisition de l'immeuble par les Entreprises de gestion et conversion S.O.S. inc. ou ses ayant-droits en 1982, on comprend que c'est en vertu de droits acquis par le propriétaire antérieur que l'entreprise de M. Desrochers a pu exercer ses activités.
40. En effet, déjà en 1982, l'immeuble était dans une zone résidentielle.
41. M. Richard Bonenfant opérait un atelier de réparation de voitures de courses.
42. L'entreprise de M. Desrochers y a opéré un atelier de conversion et de réparation d'ambulances ainsi que de mécanique automobile pour une clientèle reliée à son activité principale.
43. Ces activités cessent en 1989 et se muent progressivement en entreprise de déneigement tout en maintenant l'activité de mécanique automobile et ce, jusqu'en 2004, année de l'acquisition de l'immeuble par le défendeur.
44. Le défendeur y opère depuis septembre 2004 une entreprise de remorquage avec atelier de réparation mécanique et stationnement extérieur.
45. La Ville a reconnu des droits acquis aux activités de flotte d'ambulance, de mécanique automobile reliée aux véhicules d'urgence et de stationnement pour ces même véhicules par l'émission des certificats d'occupation à cet effet, notamment en 1994 et 1995, et par une lettre datée du 24 octobre 2005 adressée au défendeur.
46. On sait par ailleurs que l'activité de déneigement débute en 1990.
47. Toute référence à des véhicules d'urgence disparaît au moins à compter de 1997 dans

les certificats d'occupation qui sont émis.

48. En effet, le certificat émis en 1997 autorise les activités suivantes :
- Entretien de véhicules motorisés ;
 - Fabrication et réparation de bateaux de plaisance ;
 - Stationnement extérieur non commercial à usage exclusif privé.
49. Le défaut de M. Desrochers d'avoir demandé un certificat d'occupation pour son entreprise de déneigement fait-il perdre les droits acquis à un usage donné ?
50. Selon le tribunal, cela ne rend pas un usage dérogatoire s'il était déjà protégé par des droits acquis.
51. Ce défaut aurait permis à la Ville de déposer une plainte contre l'entreprise pour avoir fait défaut d'obtenir un certificat d'occupation. Mais on ne peut aller aussi loin que d'affirmer que ce défaut fait perdre une protection de l'activité ou de l'usage exercé qui est rattaché à l'immeuble.
52. Quoiqu'il en soit, des certificats d'occupation ont été émis pendant que M. Desrochers opérait son entreprise de déneigement (pièces D-4 et D-4.1, dossier 781), autorisant les activités de stationnement et d'entretien de véhicules motorisés. Ce sont là les activités principales d'une entreprise de déneigement, sur les lieux du garage.
53. M. Daniel Deshaies, chef de la division d'urbanisme de la Ville écrit au défendeur dans une lettre datée du 24 octobre 2005 :
- « Vos activités d'entrepreneur en remorquage pourraient être assimilables à celles d'une entreprise d'ambulances : à savoir, le stationnement et l'entretien d'une flotte de véhicules pour fournir des services ailleurs qu'au lieu du garage. »*
54. N'est-ce pas là essentiellement la nature d'une entreprise de déneigement également ? C'est-à-dire, le stationnement et l'entretien d'une flotte de véhicules pour fournir des services ailleurs qu'au garage.
55. Le tribunal est d'avis qu'il s'agit ici d'activités de même nature. Que ce soient des ambulances, des véhicules de déneigement ou des remorqueuses, ces trois (3) types de véhicule sont utilisés pour fournir des services à l'extérieur du garage. Ce dernier abrite des activités d'entretien, de réparation et d'entreposage ou de stationnement de véhicules qui sont utilisés pour les fins de l'entreprise. C'est l'usage réel de l'immeuble qu'il faut examiner, puisque les droits acquis sont rattachés à l'immeuble et non pas à la personne qui en est le propriétaire.
56. La preuve ne révèle pas qu'il y aurait eu cessation d'usage pour une période de douze (12) mois. Les activités ont fluctué, mais jamais cessé complètement.

57. La preuve ne permet pas non plus de conclure que les activités de réparation et d'entretien et de stationnement sont ici des usages accessoires. Au contraire, ces activités constituent réellement l'usage exercé sur les lieux du garage. Elles en sont le cœur et l'essence mêmes.
58. Le défendeur bénéficie en conséquence de droits acquis :
- à l'entreprise de services de remorquage de véhicules automobiles ;
 - au stationnement extérieur de véhicules, non commercial et à usage exclusif privé ;
 - à l'activité de réparation et d'entretien de véhicules motorisés.
59. La preuve est prépondérante à l'effet que le défendeur exerce ces trois (3) activités protégées par des droits acquis.

III. CONCLUSION

60. Pour ces motifs, le défendeur est acquitté des trois (3) infractions.

Sophie Beauchemin, j.c.m.v.m.