

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTREAL

N° : 500-17-073612-122

DATE : Le 5 octobre 2012

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE MARK SCHRAGER, J.C.S.

6169970 CANADA INC.

Demanderesse

c.

PROCUREUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC

Défendeur

et

VILLE DE LAVAL

Mise en cause

ORDONNANCE CORRIGÉE

[1] **VU** l'erreur cléricale dans l'ordonnance originale dans le nom de la mise en cause, le Tribunal émet la présente ordonnance corrigée.

[2] **VU** la Requête en injonction interlocutoire et pour la délivrance d'une ordonnance de sauvegarde et les pièces;

[3] **VU** les affidavits déposés par les deux (2) parties;

[4] **VU** les représentations des procureurs;

**POUR LES MOTIFS LIVRÉS VERBALEMENT ET ENREGISTRÉS, LE
TRIBUNAL :**

[5] **ORDONNE** à la demanderesse 6169970 Canada Inc., ses officiers, administrateurs, actionnaires, et toute personne sous son contrôle, de cesser tous les travaux sur le lot 1 630 160, cadastre du Québec, circonscription de Laval, jusqu'au jugement final ou règlement dans le présent dossier.

[6] **FRAIS À SUIVRE.**

MARK SCHRAGER, J.C.S.

Maître Robert Daigneault
Daigneault, Avocats
Procureurs de la demanderesse

Maître Éric Cantin
Justice-Québec
Procureurs du défendeur

Maître Marie-Ève Belley
Allaire & Associés
Procureurs de la mise en cause

Date d'audience : 3 octobre 2012

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTREAL

N° : 500-17-073612-122

DATE : Le 9 octobre 2012

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE MARK SCHRAGER, J.C.S.

6169970 CANADA INC.

Demanderesse

c.

PROCUREUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC

Défendeur

et

VILLE DE LAVAL

Mise en cause

**TRANSCRIPTION DES MOTIFS RENDUS VERBALEMENT
LE 4 OCTOBRE 2012**

[1] Le Tribunal est saisi d'une requête en injonction interlocutoire et pour la délivrance d'une ordonnance de sauvegarde, en date du 1er octobre 2012, déposée par le Procureur général du Québec. Ce dernier est le défendeur dans la requête introductive d'instance où la demanderesse demande une

déclaration à l'effet que son projet de construction sur le lot 1 063 160, cadastre du Québec, circonscription de Laval, n'est pas assujéti à l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (« L.Q.E. ») (L.R.Q. c. Q-2) et que la demanderesse n'est pas en conséquence tenue d'avoir un certificat délivré par le ministère de l'Environnement avant de débiter la construction.

[2] En fait, et selon les affidavits déposés par la demanderesse, celle-ci est en construction d'un immeuble de condominiums résidentiels sur le lot. Elle a acquis le terrain en 2003. Le lot est situé à 600 mètres de la Rivière-des-Millelles dans une zone inondable. En 2005, les travaux de remblayage ont été faits. En 2010, la demanderesse a donné des mandats aux architectes, entrepreneurs, arpenteurs et autres qui font en sorte qu'au 18 août 2011, 3 000 000 \$ ont été investis. En été 2012, la demanderesse a fait des démarches préliminaires afin de débiter la phase « construction » de son projet.

[3] Depuis 2004, la demanderesse est en contact avec les représentants du ministre de l'Environnement et de la Ville de Laval et, suivant leurs exigences, elle procède aux travaux de remblayage mentionnés ci-dessus.

[4] Selon la demanderesse, les représentants du ministre ont changé deux (2) fois leur position quant à l'application de l'article 22 L.Q.E. Mais, en août 2011, le ministre prend la position ferme que cet article s'applique. L'article 22 L.Q.E. se lit ainsi :

« **22.** Nul ne peut ériger ou modifier une construction, entreprendre l'exploitation d'une industrie quelconque, l'exercice d'une activité ou l'utilisation d'un procédé industriel ni augmenter la production d'un bien ou d'un service s'il est susceptible d'en résulter une émission, un dépôt, un dégagement ou un rejet de contaminants dans l'environnement ou une modification de la qualité de l'environnement, à moins d'obtenir préalablement du ministre un certificat d'autorisation.

Cependant, quiconque érige ou modifie une construction, exécute des travaux ou des ouvrages, entreprend l'exploitation d'une industrie quelconque, l'exercice d'une activité ou l'utilisation d'un procédé industriel ou augmente la production d'un bien ou d'un service dans un cours d'eau à débit régulier ou intermittent, dans un lac, un étang, un marais, un marécage ou une tourbière doit préalablement obtenir du ministre un certificat d'autorisation.

La demande d'autorisation doit inclure les plans et devis de construction ou du projet d'utilisation du procédé industriel ou d'exploitation de l'industrie ou d'augmentation de la production et doit contenir une description de la chose ou de l'activité visée, indiquer sa localisation précise et comprendre une évaluation détaillée conformément aux règlements du gouvernement, de la quantité ou de la concentration prévue de contaminants à être émis, déposés, dégagés ou rejetés dans l'environnement par l'effet de l'activité projetée.

Le ministre peut également exiger du requérant tout renseignement, toute recherche ou toute étude supplémentaire dont il estime avoir besoin pour connaître les conséquences du projet sur l'environnement et juger de son acceptabilité, sauf si le projet a déjà fait l'objet d'un certificat d'autorisation délivré en vertu des articles 31.5, 31.6, 154 ou 189, d'une autorisation délivrée en vertu des articles 167 ou 203 ou d'une attestation de non-assujettissement à la procédure d'évaluation et d'examen délivrée en vertu des articles 154 ou 189. »

[5] Il faut lire l'article 22 L.Q.E. avec la Section 1 du Règlement relatif à l'application de la Loi sur la qualité de l'environnement (R.R.Q. c. Q-2, r. 3):

«1. Sont soustraits à l'application de l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q. c. Q-2) :

[...]

3. les travaux, constructions ou ouvrages sur une rive, dans une plaine inondable ou sur le littoral d'un cours d'eau ou d'un lac au sens de la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (c. Q-2, r. 35) dans la mesure où de tels travaux, constructions ou ouvrages auront fait l'objet d'une autorisation spécifique d'une municipalité en application d'un règlement de zonage, de lotissement ou de construction, à l'exception de travaux, constructions ou ouvrages destinés à des fins d'accès public ou à des fins municipales, industrielles, commerciales ou publiques qui eux n'y sont pas soustraits; »

[6] La Ville a émis un permis de construction, mais le ministre insiste que la demanderesse devrait obtenir un certificat en vertu de l'article 22 L.Q.E.

[7] La demanderesse prend la position qu'aucun permis n'est requis parce qu'elle bénéficie de l'exemption contenue à la Section 1, sous-section 3, du Règlement.

[8] Le ministre prend la position que, vu que l'édifice en construction est un édifice condominium où les unités sont destinées à être vendues, il s'agit alors d'une construction ou d'un ouvrage « commercial » et, en conséquence, l'exclusion dans le Règlement ne s'applique pas

[9] La demanderesse réplique avec l'argument que le Règlement réfère à des constructions « destinées à des fins commerciales » et que les mots font référence à la destination ou l'utilisation de l'immeuble et non pas l'intention du promoteur de faire du profit en vendant les appartements.

[10] Pour résoudre cette difficulté, la demanderesse a déposé en septembre 2012 une requête pour jugement déclaratoire afin de faire déterminer si l'article 22 L.Q. E. s'applique.

[11] En même temps, la demanderesse a déposé une demande d'obtention d'un certificat en vertu de l'article 22 L.Q.E. sans admission que l'article s'applique, mais pour chercher une autre source de solution à l'impasse.

[12] Malgré que les demandes d'émission de certificat et de jugement déclaratoire soient toujours pendantes, la demanderesse vient de commencer les travaux de construction sur le terrain.

[13] En conséquence, le Procureur général demande une injonction interlocutoire et une ordonnance de sauvegarde pour faire cesser les travaux sur le terrain en question.

[14] Le Code de procédure civil du Québec prévoit aux articles 752 et suivants que pour obtenir une ordonnance, le ministre doit convaincre le Tribunal qu'il a un droit *prima facie* clair. Si le droit est douteux, le Tribunal doit considérer la balance des inconvénients. Dans tous les cas, le ministre doit démontrer un préjudice sérieux ou irréparable.

[15] Il est acquis, et pas sérieusement contesté, que la Loi sur la qualité de l'environnement, et dont l'article 22 L.Q.E. spécifiquement, sont des dispositions d'ordre public.

[16] La jurisprudence prévoit et le soussigné est d'opinion que la violation des lois d'ordre public crée en soi un préjudice sérieux, au moins quand l'autorité publique chargée avec l'application de la loi est en demande.¹

[17] Même en accordant au texte de l'article 22 L.Q.E. et de la Section 1 du Règlement une interprétation large et libérale, le droit du ministre public est douteux en face de l'interprétation mise de l'avant par la demanderesse.

[18] En conséquence, le Tribunal doit soupeser la balance des inconvénients.

[19] La demanderesse prétend que ce test la favorise vu son investissement substantiel dans le terrain et des pré-ventes aux individus. La dernière prétention n'est pas adéquatement prouvée dans le sens qu'aucune date fixe de livraison des appartements n'a été mise en preuve devant le soussigné. Quant à l'investissement, s'il y a une perte, celle-ci peut-être compensée en argent.

[20] Dans l'opinion du soussigné, la balance des inconvénients favorise le ministre.

[21] Si la construction continue avant que la requête pour jugement déclaratoire soit décidée, le ministre sera mis devant un fait accompli – soit un édifice complet ou partiellement construit. Avec égard, il serait cynique pour le Tribunal de permettre que les travaux puissent continuer avec la possibilité d'une éventuelle demande de démolition par le ministre.

[22] Dans un tel scénario, est-ce que les unités seront déjà vendues ? Est-ce qu'elles seront même occupées par des acheteurs ? Ce n'est pas une situation souhaitable.

[23] Le procureur de la demanderesse soumet le jugement dans la cause de *More c. Plante*, EYB 2009-167423 où l'honorable Richard Nadeau, j.c.s., a refusé une injonction pour arrêter les travaux entrepris sans un certificat du ministre. Mais, dans cette cause, les requérants étaient des parties privées. Le juge Nadeau mettait en doute leur droit et même leur bonne foi en demandant l'injonction. Aussi, la nature des travaux était différente de celle dans la présente cause.

[24] De toute manière, la Ville et le ministère ont autorisé les travaux en question dans la cause de *More*. Ils n'ont pas appuyé la demande d'injonction.

¹ *Procureur général du Québec c. Les Entreprises Raymond Denis Inc.*, 1993 R.J.Q. 637 (C.A.)

[25] Les injonctions interlocutoires et les ordonnances de sauvegarde sont des outils pour garder le statu quo pendant que les droits substantifs des parties sont décidés. Donc, la demanderesse sera obligée d'attendre.

[26] Dans la mesure où le soussigné est obligé d'examiner l'urgence de la demande d'injonction, je considère que la demande du Procureur général est urgente vu que chaque jour qui passe, il est mis devant un fait accompli qui est plus amplement accompli.

[27] En conséquence, le Tribunal émettra une ordonnance prohibant les travaux jusqu'à ce que la question soit réglée ou par l'émission d'un certificat, ou par un jugement final, ou par un règlement dans le présent dossier.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[28] **ACCORDE** la requête en injonction interlocutoire et pour délivrance d'une ordonnance de sauvegarde du Procureur général du Québec; et

[29] **ORDONNE** à la demanderesse 6169970 Canada Inc., ses officiers, administrateurs, actionnaires, et toute personne sous son contrôle, de cesser tous les travaux sur le lot 1 630 160, cadastre du Québec, circonscription de Laval, jusqu'au jugement final ou règlement dans le présent dossier.

[30] **FRAIS À SUIVRE.**

MARK SCHRAGER, J.C.S.

Maître Robert Daigneault
Daigneault, Avocats
Procureurs de la demanderesse

Maître Éric Cantin
Justice-Québec
Procureurs du défendeur

Maître Marie-Ève Belley
Allaire & Associés
Procureurs de la mise en cause

Date d'audience : 3 octobre 2012