

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE RICHELIEU

N° : 765-17-002110-205

DATE : 14 novembre 2024

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE RENÉE THÉRIAULT, J.C.S.

MUNICIPALITÉ DE SAINTE-ANNE-DE-SOREL
Demanderesse

c.

DENISE GUILBAULT - et - NICOLAS DEGUISE
Défendeurs

et

CARMEN HOULE - et - ROGER CORMIER
Mis en cause

JUGEMENT

[1] La demanderesse est une municipalité située aux abords du Fleuve Saint-Laurent (ci-après la Municipalité). Les défendeurs, Mme Denise Guilbault et M. Nicholas Deguise (ci-après les défendeurs), y résident sur un terrain bordant une voie d'eau menant au fleuve. Les mis en cause, Mme Carmen Houle et M. Roger Cormier (ci-après les mis en cause), sont les voisins des défendeurs, leur terrain étant également situé le long de la même voie d'eau.

[2] Tant le terrain des défendeurs que celui des mis en cause font partie de la bande de protection riveraine et de la plaine inondable de grand courant du Fleuve Saint-Laurent. Les terrains en cause sont assujettis aux mesures de protection environnementale prévues notamment par la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables* (RLRQ, c. Q-2, r. 35) de même qu'au Règlement d'administration des règlements d'urbanisme de la Municipalité (ci-après la réglementation municipale). Le présent litige porte sur des travaux réalisés par les défendeurs en contravention à cette réglementation, tant sur leur terrain que sur celui des mis en cause.

[3] La contravention à la réglementation municipale n'est pas contestée. Les défendeurs reconnaissent effectivement que les travaux en cause – à savoir des travaux de remblayage sur leur terrain et sur celui des mis en cause de même que la construction d'un muret sur la rive longeant leur terrain – dérogent à la réglementation municipale du fait qu'ils ont été réalisés sans l'autorisation préalable requise par la Municipalité (ci-après les travaux dérogatoires). Les défendeurs s'estiment cependant justifiés d'avoir exécuté ces travaux dérogatoires car, soumettent-ils, ils étaient urgemment requis afin de stabiliser tant leur terrain que leur résidence des effets de l'érosion causée par les crues d'eau récurrentes.

[4] La Municipalité, conformément à l'article 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1, ci-après la LAU), demande au Tribunal d'ordonner aux défendeurs de cesser cet usage dérogatoire et d'y remédier en effectuant les travaux correctifs requis pour la remise en état écologique de leur terrain de manière conforme à la réglementation applicable (ci-après les travaux correctifs de restauration). Selon la Municipalité, ces travaux correctifs peuvent être réalisés sans porter atteinte à la stabilité de la propriété des défendeurs.

[5] La Municipalité réclame également, au nom de ses citoyens, la réparation du préjudice qu'elle allègue avoir subi en raison des agissements des défendeurs du fait que ces derniers auraient, de par ces agissements, abusés de leur droit de propriété, commettant ainsi une faute civile donnant droit à réparation. À ce titre, la Municipalité réclame ainsi le remboursement des frais encourus dans le cadre de la présente instance, y compris ses honoraires extrajudiciaires.

[6] En réponse, les défendeurs demandent au Tribunal d'exercer la discrétion que lui confère l'article 227 de la LAU afin de rejeter la demande de la Municipalité, invoquant à cet égard des circonstances qu'ils qualifient d'exceptionnelles. Ils maintiennent avoir agi de bonne foi, nient avoir commis une quelconque faute et soutiennent que la Municipalité aurait largement contribué à créer la problématique de l'érosion du sol en autorisant la construction résidentielle dans la zone inondable en cause. Les défendeurs soutiennent également que le retour à l'état original de leur terrain est inutile d'un point de vue environnemental et plus nuisible que le maintien des travaux dérogatoires.

[7] Enfin, dans l'éventualité où la demande de la Municipalité contre eux devait être accueillie, les défendeurs formulent une demande en intervention forcée des mis en cause afin qu'ils contribuent aux travaux correctifs de restauration.

[8] Le présent dossier soulève ainsi les questions suivantes :

- (i) Les défendeurs ont-ils fait la démonstration de circonstances exceptionnelles justifiant l'exercice du pouvoir discrétionnaire conféré par l'article 227 de la LAU permettant au Tribunal de rejeter la demande de la Municipalité et, par voie de conséquence, de permettre le maintien des travaux dérogoires en cause?
- (ii) Dans l'éventualité où le maintien des travaux dérogoires en cause n'est pas autorisé par le Tribunal, y a-t-il lieu de conclure que les défendeurs ont abusé de leur droit de propriété et, partant, commis une faute civile causant préjudice à la Municipalité? Le cas échéant, la Municipalité a-t-elle droit au remboursement des frais encourus en l'instance, y compris ses honoraires extrajudiciaires, afin de faire respecter sa réglementation municipale?
- (iii) Dans l'éventualité où le Tribunal devait ordonner les travaux correctifs de restauration demandés par la Municipalité, l'intervention forcée entreprise par les défendeurs pour l'appel en garantie des mis en cause, c'est-à-dire leurs voisins, est-elle justifiée dans les circonstances?

[9] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal conclut que les circonstances en l'espèce ne justifient pas l'exercice de la discrétion judiciaire que lui confère l'article 227 de la LAU. La demande de la Municipalité doit donc être accueillie, si bien qu'il y a lieu d'ordonner aux défendeurs de procéder à leurs frais aux travaux correctifs de restauration en conséquence. Le Tribunal conclut par ailleurs que les défendeurs n'ont pas pour autant commis une faute civile en l'espèce, si bien que la Municipalité n'a pas droit au remboursement des frais encourus en l'instance. Enfin, le Tribunal conclut que la demande d'intervention forcée des défendeurs est mal fondée et doit être rejetée.

CONTEXTE

[10] Les questions en litige exigent une appréciation des circonstances propres à cette affaire. Un rappel des faits s'impose, notamment afin de mettre en relief le contexte dans lequel (i) les travaux dérogoires ont été exécutés par les défendeurs sur leur terrain, (ii) les demandes formulées par la Municipalité en vue de travaux correctifs de restauration, (iii) la proposition de restauration écologique des défendeurs, et (iv) celle mise de l'avant par la Municipalité.

(i) Les travaux dérogoires

[11] Le contexte dans lequel s'inscrit la présente affaire remonte à l'automne 2016. Les défendeurs, qui sont propriétaires de leur résidence depuis 2014, s'inquiètent alors

des risques d'érosion liés aux crues printanières. Ils y voient la cause d'une déstabilisation progressive de leur terrain et de dommages structurels à leur résidence.

[12] Ainsi, en septembre 2016, le défendeur M. Deguise entreprend des échanges avec la Municipalité via Mme Michèle Bérubé, urbaniste de formation qui occupe les fonctions d'inspectrice en bâtiment et en environnement auprès de la Municipalité, afin d'entreprendre les travaux souhaités.

[13] Le 20 septembre 2016, Mme Bérubé se rend chez les défendeurs, inspecte leur terrain et prend des photos des lieux. Comme les travaux que les défendeurs souhaitent entreprendre engagent la rive, le littoral et la plaine inondable sur laquelle se trouve leur terrain, Mme Bérubé leur explique que conformément à la réglementation municipale, ils doivent faire appel à un ingénieur ou à un professionnel membre d'un ordre approprié afin de faire préparer des plans et devis à soumettre à la Municipalité en vue d'obtenir le certificat d'autorisation requis pour procéder auxdits travaux.

[14] Au printemps suivant, les défendeurs confient la préparation des plans et devis requis à un ingénieur géotechnique, M. Marcel Fafard. Ce dernier se rend chez les défendeurs le 15 mai 2017 et procède à son tour à une inspection de leur terrain. M. Fafard leur remet, quatre jours plus tard, un bref rapport préliminaire leur recommandant les travaux à effectuer. Il précise que selon lui, ces travaux devraient être réalisés « dès cette année, et ce avant les pluies d'automne » et ajoute qu'« [i]l en va de la sécurisation de la stabilité de votre résidence ».

[15] Dix jours plus tard, à savoir le 25 mai 2017, M. Fafard soumet à la Municipalité, au nom de M. Deguise, un devis afin d'obtenir le permis requis pour effectuer les travaux qu'il décrit comme suit (texte reproduit tel quel) : « Les travaux recommandés se résume à combler la petite baie avec un sol cohésif et de construire un muret de protection en pierre. Ce dernier muret devant se marier avec les murets existants de pierre de chaque côté de ladite résidence. »

[16] Le mois suivant, soit le 12 juin 2017, Mme Bérubé écrit à M. Deguise afin de l'informer que sa demande de permis n'est pas conforme à la réglementation municipale. Mme Bérubé l'invite à corriger ses plans et à soumettre une nouvelle demande en tenant compte de diverses anomalies que comporte la demande d'origine (texte reproduit tel quel) :

Monsieur

Le 26 mai vous avez déposé une demande de permis pour l'aménagement de votre rive. À l'étude de votre demande et des plans, votre demande n'est pas conforme au règlement de zonage # 436-2009 aux chapitres 15 et 16.

Il y a quelques anomalies à votre demande :

- 1) Le terrain de la baie n'est pas votre propriété, s.v.p. ayez une procuration pour effectuer les travaux d'aménagement;
- 2) La ligne des hautes eaux n'a pas été identifiée;
- 3) La pente de votre rive n'a pas été démontrée;
- 4) Le remblai en zone inondable 0-20 and n'est pas permis « remplir une baie n'ets pas autorisée »;
- 5) Finalement, il n'y a aucune donnée du professionnel qui démontre que la technique la plus naturelle à été considéré.

Pour toutes ces raisons votre demande n'est pas conforme aux chapitres 15 et 16 du règlement de zonage # 436-2009.

Veuillez corriger vos plans et nous soumettre une nouvelle demande qui sera étudiée à nouveau.

[17] Deux mois plus tard, à savoir le 10 août 2017, M. Fafard soumet un devis amendé à la Municipalité et y formule ses recommandations comme suit (reproduit tel quel)

Les travaux recommandés relevant de la compétence de la municipalité de Sainte-Anne-de-Sorel consistent à la protection des berges.

Donc et ce, contrairement à mon rapport du 25 mai dernier, il n'est pas permis de combler la petite baie localisée à l'ouest de la résidence et ce, à mon d'obtenir un « Certificat d'Autorisation du ministère connu sous le vocal « Ministère de l'Environnement du Québec ». Une telle démarche implique de nommer d'autres professionnels, un délai de l'ordre d'une année et un coût de quelques 5 000 à 8 000\$.

Donc, les travaux recommandés se résument à :

- Comblé et stabiliser la berge actuelle, et ce sans remblayer la petite baie où de l'érosion interne s'est produite
- De construire un talus en pierre selon les spécifications décrites à la présente et aux croquis appuyés sur la berge actuelle afin de rejoindre les talus en pierre de chaque côté; donc, inclure le périmètre de la petite baie.

Évidemment, il faudra conclure une entente formelle avec le propriétaire voisin (lot 47-1).

[18] S'ensuivent des échanges par courriels entre M. Fafard, M. Deguise et Mme Bérubé. Cette dernière leur indique en date du 14 août 2017 que les corrections requises et les informations à inclure en vue de l'obtention du permis souhaité demeurent manquantes dans le devis amendé. Ceci étant, aucun suivi ne sera effectué par M. Deguise en vue de présenter une nouvelle demande de permis conformément à la réglementation municipale.

[19] Un an plus tard, en juillet 2018, bien qu'il n'ait pas obtenu l'autorisation requise, M. Deguise décide de procéder aux travaux en litige. Il estime qu'il y a urgence d'agir ainsi afin d'éviter une aggravation de l'érosion de son terrain et ne souhaite plus investir davantage de temps ou d'argent en vue d'obtenir le permis exigé. M. Deguise fait ainsi appel à un entrepreneur local pour ces travaux et procède au remblayage du terrain (y compris la baie adjacente sur le terrain des voisins) et de même qu'à la mise en place d'un muret de pierres le long de la rive, le tout en violation de la réglementation municipale applicable.

[20] Par la même occasion, M. Deguise signe un document daté du 27 juillet 2018 dans lequel il confirme, pour les fins de ses voisins (les mis en cause en l'espèce), être l'unique responsable des travaux ainsi exécutés sans permis.

(ii) Les demandes de travaux correctifs de restauration de la Municipalité

[21] Le 30 juillet 2018, Mme Bérubé inspecte le terrain des défendeurs et constate que les travaux en cause ont été exécutés sans permis.

[22] Le lendemain, des avis d'infractions sont préparés par la Municipalité et communiqués aux défendeurs le même jour exigeant comme suit qu'ils procèdent aux travaux correctifs de restauration de leur terrain (texte reproduit tel quel) :

Suite à une inspection faite lundi le 30 juillet, il a été constaté que vous avez fait des travaux en rive et zone inondable sans permis (certificat d'autorisation). Malgré que votre demande de permis a été refusée en 2017, vous avez quand même procédé au remplissage de votre terrain. Vous êtes en infraction à l'article 51 du règlement d'administration des règlements d'urbanisme # 439-2009, « **il est obligatoire d'obtenir un certificat d'autorisation avant de : réaliser des travaux, en rive, sur le littoral et en plaine inondable.** »

Vous êtes également en infraction à l'article 191 du règlement de zonage qui stipule que : « **L'aménagement d'un ouvrage ou d'une construction et l'exécution de travaux est interdits dans une zone de grand courant (0-20 ans).** ».

Veillez apporter les correctifs suivants :

- 1) Remise en état naturelle de votre terrain (tels que sur les photos au dossier de avant l'infraction)
- 2) Enlever la roche qui descend dans le cours d'eau.

Vous devez apporter les correctifs nécessaires afin de remettre votre terrain à l'état d'origine au plus tard **le 3 septembre 2018** sans quoi d'autres constats d'infraction de 500\$ seront émis et votre dossier sera soumis au conseil municipal.

[23] Les mis en cause reçoivent également des avis d'infractions analogues.

[24] M. Deguise enregistre un plaidoyer de culpabilité aux infractions en cause. Il paie les amendes imposées en conséquence, de même que celles imposées aux mis en cause. Par contre, les travaux correctifs de restauration exigés par la Municipalité ne sont pas exécutés.

[25] En conséquence, le 10 septembre 2018, le conseil municipal de la Municipalité décide à l'unanimité d'entreprendre les procédures requises afin de régulariser la situation concernant le terrain des défendeurs.

[26] Le 25 septembre 2018, la Municipalité communique une mise en demeure aux défendeurs leur reprochant ce qui suit :

Selon les informations qui nous ont été transmises, vous n'avez jamais soumis de nouveaux plans aux autorités de la municipalité et avez plutôt choisi de les mettre devant le fait accompli. Il ne saurait faire de doute, de plus, que vous savez parfaitement que votre propriété se trouve dans la plaine inondable à récurrence d'inondations 0-20 ans puisque cette information apparaît sur le plan de localisation préparé par François Malo, arpenteur-géomètre sous sa minute 3 253, que vous avez vous-même transmis à la municipalité.

Une telle façon de procéder ne peut être tolérée et vous devez maintenant remettre les lieux dans l'état original où ils se trouvaient avant vos interventions illégales.

[27] La Municipalité précise dans le cadre de sa mise en demeure aux défendeurs que la remise en état du terrain devra se faire conformément à un plan de restauration écologique :

Par conséquent, vous êtes par la présente formellement mis en demeure de produire auprès de la municipalité, dans un délai de trente (30) jours suivant la réception de la présente, un plan de restauration écologique (aussi appelée prescription écologique) de la bande riveraine et de la plaine inondable situées à l'endroit de votre propriété afin que les lieux recouvrent l'état original dans lesquels ils se trouvaient avant que vous n'y réalisiez vos travaux et aménagements illégaux. Ce plan de restauration écologique devra avoir été préparé par un professionnel topographique du terrain à son état original et la restauration de la couverture végétale des espaces perturbés. Le plan devra aussi indiquer les espèces végétales qui seront utilisées – peuplant les rives et la plaine inondable du fleuve Saint-Laurent dans le voisinage où se trouve votre propriété – et proposer une densité de végétaux replantés qui permette le rétablissement du couvert végétal de la bande riveraine dans les meilleurs délais.

(iii) La proposition de restauration écologique des défendeurs

[28] En réponse à la mise en demeure de la Municipalité, les défendeurs retiennent les services d'Englobe Environnement et plus particulièrement ceux de M. Marcel

Proulx, biologiste spécialisé en évaluation d'impacts environnementaux et renaturalisation des berges.

[29] En avril 2019, M. Proulx complète une « proposition de restauration écologique » qui repose sur son constat que « [l]e terrain et la propriété [des défendeurs] sont affectés par l'érosion », ajoutant que « l'inondation récurrente du terrain gorge d'eau le sol et, lors du retrait de l'eau à son niveau d'étiage, entraîne des particules de sol vers le fleuve, déstabilisant ainsi le terrain et la fondation de la résidence ».

[30] Sur cette base, M. Proulx propose de « renaturaliser la rive et le littoral à la satisfaction de la Municipalité de Sainte-Anne-de-Sorel », tout en cherchant à « maintenir la stabilité de la propriété, nouvellement acquise par la présence de l'empierrement ». Pour ce faire, M. Proulx formule deux options :

- (i) la première option proposée est axée sur la végétalisation de l'empierrement mis en place par les défendeurs de même que du replat du talus avec une restauration de la baie localisée à l'ouest de la résidence des défendeurs, le tout limité au lot des défendeurs;
- (ii) la seconde option proposée correspond davantage à la remise en état exigée par la Municipalité, consistant « à retirer tous les matériaux de remblais déposés par les défendeurs en 2018, incluant l'empierrement, sans égard à la limite de la propriété, à reprofiler la pente du terrain de façon à retrouver une pente naturelle, et à végétaliser la surface du sol avec des essences végétales indigènes naturellement présentes dans le secteur ».

[31] Or, M. Proulx ne recommande pas la seconde option axée sur la remise en état exigée par la Municipalité pour les raisons qu'il résume comme suit :

- elle n'apporte aucune solution en lien avec la problématique de l'érosion et de l'instabilité du terrain;
- la résidence sera à nouveau vulnérable à l'instabilité;
- les conditions initiales ne seront pas retrouvées;
- cette option entraînerait possiblement une diminution significative de la valeur foncière de la propriété puisque la problématique d'instabilité du terrain ne serait pas réglée;
- des interventions devront de nouveau être appliquées pour le problème d'instabilité du terrain.

[32] M. Proulx entreprend ensuite de « négocier » la première option auprès de la Municipalité, qui la refuse du fait qu'elle n'inclut pas le retrait complet des matériaux ni une remise en état du terrain, et que conséquemment elle ne répond pas aux exigences de la réglementation municipale. La position de la Municipalité est communiquée à M. Proulx par Mme Bérubé par courriel daté du 3 mai 2019 (extrait reproduit tel quel) :

Pour faire suite à votre proposition du 2 mai dernier, je vous informe que le projet proposé en cour arrière ne respecte pas la réglementation applicable et n'enlève pas **le remblai dans le littoral**. (règlement de zonage 436-2009 chapitre 15)

Votre plan démontre la ligne des hautes eaux (L.H.E.), donc en lien avec la réglementation applicable en littoral aucun ouvrage ni travaux ne sont autorisés.

L'enrochement proposé pour stabiliser le terrain de monsieur Deguise n'est pas situé chez le propriétaire mai en littoral. En vertu de la réglementation, la stabilisation de talus doit se faire au-dessus de la L.H.E.

La proposition pour rétablir la baie (côté latérale de son terrain) **semble conforme à la réglementation** et votre proposition de muret de béton sur quelques mètres **afin de protéger une maison existante semble conforme**.

Je vous invite à modifié votre plans **afin qu'il soit à nouveau étudié dans son ensemble**.

Je vous rappel que les correctifs visés doivent se faire **dans les meilleures délais** (dès que l'étiage est à son plus bas).

[33] Le 14 mai 2019, M. Proulx répond à Mme Bérubé en tentant de la « convaincre » que la remise en état exigée par la Municipalité n'est pas indiquée, allant même jusqu'à demander à Mme Bérubé de fournir des arguments pour expliquer à M. Deguise le bien-fondé de la position de la Municipalité (extrait reproduit tel quel, avec les soulignements du Tribunal) :

Je suis bien conscient que la réglementation municipale soit claire à ce propos, mais nous nous questionnons quand même sur l'avantage environnemental et surtout structurel de devoir retirer les matériaux déposés sur le terrain jusqu'à la limite 0-2 ans pour les raisons suivantes :

- L'aménagement mis en place a pleinement remplis son rôle de protection. Le terrain est demeuré stable et a protégé la résidence de l'inondation printanière.
- Les terrains qui bordent la propriété de M. Deguise ont aussi été remblayés au-delà de la limite 0-2 ans (voir la figure annexée). M. Deguise se demande pourquoi la réglementation s'appliquerait à lui et non aux autres résidents (là, j'avoue que je n'ai pas su quoi lui répondre, j'aurais donc besoin d'un bon argument ici); pour ses travaux, M. Deguise a cherché à s'harmoniser avec les terrains de ses voisins.
- Si on recule les aménagements, on se retrouverait dans la situation où la limite de son terrain serait reculée par rapport à son voisin, ce qui résulterait en un effet d'entonnoir pour le batillage et la crue printanière. Son terrain serait donc plus exposé aux éléments du chenal;

- Le déplacement de l'empierrement impliquera probablement de couper les deux arbres matures présents sur le terrain;
- Comme je vous l'ai mentionné lors de notre rencontre, c'est certain que tout peut se faire, mais M. Deguise m'a indiqué que le fait de reculer son remblai implique des travaux importants et des coûts substantiels pour modifier un aménagement qui s'est quand même avéré efficace.

Ci-jointe, la figure qui montre la limite 0-2 ans avec les aménagements de M. Deguise et ceux de ses voisins. On voit donc que ces derniers ont aussi remblayé clairement dans le littoral. Ce que je vous ai proposé a l'avantage de redonner un aspect naturel à la rive, de s'harmoniser avec la ligne actuelle de la rive et surtout, de conserver en place un aménagement stabilisant pour cette résidence. Outre les travaux important, reculer la limite de l'empierrement constituera une nouvelle perturbation significative du milieu urbain en plus d'être un élément discordant par rapport à ses voisins (par-là, je veux dire que la ligne de rivage ne sera plus harmonieux).

Je me permet donc d'essayer une nouvelle fois de vous convaincre, malgré la réglementation, de conserver les matériaux de remblais en place avec une végétalisation de l'empierrement et du replat du talus jusqu'à la limite du lot, incluant la restauration de la baie entre les deux propriétés. À mon point de vue, ce serait l'approche ayant le moins d'impact sur le milieu naturel, la moins contraignante pour M. Deguise et celle qui permettrait de conserver la protection de sa résidence.

[34] Le lendemain, à savoir le 15 mai 2019, Mme Bérubé informe M. Proulx que la Municipalité exige une proposition conforme à la réglementation municipale en cause dans un délai ultime de 30 jours. Aucune proposition corrigée conformément à la réglementation municipale ne sera soumise à la Municipalité.

(iv) La proposition de restauration écologique de la Municipalité

[35] C'est alors que la Municipalité retient les services de la firme d'ingénierie Tetra Tech afin de concevoir de travaux de restauration écologique suivant un concept d'aménagement qui puisse assurer la stabilité du terrain des défendeurs tout en respectant la réglementation municipale.

[36] Le 19 juin 2020, un rapport de conception est finalisé par M. Charles Fortier, ingénieur et agronome de Tetra Tech, suivant le mandat donné par la Municipalité. Ce rapport est basé sur une reconstitution du terrain des défendeurs avant qu'ils ne procèdent aux travaux en cause en 2018. Les divers travaux correctifs requis en conséquence se résument comme suit :

- une remise en état intégrale de la berge du terrain des défendeurs jumelée à une stabilisation mécanique par enrochement recouvert de végétation;

- aucun retrait du remblai situé à l'intérieur d'une distance de trois mètres des murs de fondation de la résidence des défendeurs
- la stabilisation des talus et autres surfaces mises à nu par le retrait du remblai;
- l'application de terre végétale sur les surfaces empierrés dans le talus et le recouvrement de toutes les surfaces dénudées d'un matelas anti-érosion biodégradable;
- un ensemencement préalablement à l'installation du matelas anti-érosion.

[37] Le coût de réalisation des travaux restauration élaborés par Tetra Tech est estimé à 38 804.06\$.

[38] Le 6 juillet 2020, par le biais d'une seconde mise en demeure, la Municipalité communique le rapport de Tetra Tech aux défendeurs, leur intimant de s'y conformer, faute de quoi la Municipalité confirme qu'elle entreprendra « tous les recours judiciaires ou autres pour qu'il soit remédié à cette situation et qu'il soit procédé à la remise en état des lieux afin qu'ils retrouvent leur état originel et ce, à vos frais ».

[39] Le 21 juillet 2020, la Municipalité communique avec les voisins des défendeurs, les informant des démarches entreprises à leur égard en vue de l'exécution des travaux correctifs. La Municipalité ajoute ce qui suit (extrait reproduit tel quel) :

Soyez pour votre part avisés qu'à défaut pour M. Deguise de réaliser les travaux correctifs requis tel que demandés, la municipalité de Sainte-Anne-de-Sorel n'aura d'autre choix que de se tourner vers vous pour vous demander d'exécuter les travaux prescrits dans la portion concernant votre terrain.

Nous vous recommandons donc de faire le nécessaire pour que ces travaux correctifs soient réalisés, correctement et complètement, dans le délai imparti afin de nous permettre à tous de clore cette affaire, dans le respect de la réglementation municipale applicable à la protection des rives, du littoral et des plaines inondables.

[40] Le 10 août 2020, les mis en cause informent la Municipalité qu'ils n'ont jamais donné leur accord aux travaux dérogoires en cause. Peu de temps après, en octobre 2020, la Municipalité introduit les présentes procédures judiciaires contre les défendeurs.

ANALYSE

- (i) **Les défendeurs ont-ils fait la démonstration de circonstances exceptionnelles justifiant l'exercice du pouvoir discrétionnaire du Tribunal en vertu de l'article 227 de la LAU permettant de refuser la demande de la Municipalité et par voie de conséquence de permettre le maintien des travaux dérogoires en cause?**

La grille d'analyse

[41] Nonobstant leur contravention à la réglementation municipale, les défendeurs demandent au Tribunal d'exercer la discrétion que lui confère l'article 227 de la LAU afin de rejeter la demande de la Municipalité et d'autoriser le maintien des travaux dérogatoires. Il convient de rappeler que l'article 227 de la LAU est libellé de la manière suivante :

227. La Cour supérieure peut, sur demande du procureur général, de l'organisme compétent, de la municipalité ou de tout intéressé, ordonner la cessation:

1° d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec:

- a) un règlement de zonage, de lotissement ou de construction;
- b) un règlement prévu à l'un ou l'autre des articles 79.1 à 79.3, 116, 145.21 et 145.35.1;
- c) un règlement ou une résolution de contrôle intérimaire;
- d) un plan approuvé conformément à l'article 145.19;
- e) une entente visée à l'article 145.21, 145.35.3, 165.4.18 ou 165.4.19;
- f) une résolution visée à l'article 145.35.4, au deuxième alinéa de l'article 145.7, 145.34, 145.38, 165.4.9 ou 165.4.17 ou au troisième alinéa de l'article 145.42;

2° d'une intervention faite à l'encontre de l'article 150;

3° d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec les dispositions d'un plan de réhabilitation d'un terrain approuvé par le ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs en vertu de la section IV du chapitre IV du titre I de la Loi sur la qualité de l'environnement (chapitre Q-2).

Elle peut également ordonner, aux frais du propriétaire, l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conforme à la résolution, à l'entente, au règlement ou au plan visé au paragraphe 1° du premier alinéa ou pour rendre conforme au plan métropolitain applicable, aux objectifs du schéma applicable ou aux dispositions du règlement de contrôle intérimaire applicable l'intervention à l'égard de laquelle s'applique l'article 150 ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction ou la remise en état du terrain.

Elle peut aussi ordonner, aux frais du propriétaire, l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation mentionné au paragraphe 3° du premier alinéa ou, s'il

n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction ou la remise en état du terrain.

[42] Il est bien établi que le pouvoir discrétionnaire que confère l'article 227 de la LAU ne peut être exercé qu'en présence de circonstances exceptionnelles, comme l'a rappelé la Cour d'appel à maintes reprises, notamment comme suit (*Municipalité de Saint-François-du-Lac c. Rainville*, 2022 QCCA 1683) :

[21] Lorsqu'une municipalité établit devant un tribunal l'existence d'une contravention à son règlement de zonage, elle peut ensuite invoquer l'article 227 L.A.U. au soutien d'une demande de démolition de l'entité dérogatoire. Cette disposition confère toutefois au juge un pouvoir discrétionnaire ténu, l'autorisant à rejeter une telle demande.

[22] Dans les arrêts *Marenger* et *Bibeau*, la Cour rappelle que ce pouvoir est « très limité[e] » et « de nature tout à fait exceptionnelle ». Dans *Marenger*, la Cour ajoute que l'arrêt *Chapdelaine* « est d'application restrictive et ne saurait être une panacée à toutes les situations d'illégalité ».

[23] Encore tout récemment, la Cour résumait l'état de la jurisprudence en rappelant que le pouvoir de rejeter le recours en démolition d'une municipalité « doit toutefois se cantonner à des situations exceptionnelles », et réitérait que ce pouvoir « limité » requiert la présence de circonstances particulières, voire rarissimes.

(Notes omises.)

[43] En somme, la jurisprudence confirme que seules des circonstances véritablement exceptionnelles autorisent le Tribunal à exercer sa discrétion afin de rejeter un recours comme celui intenté en l'espèce par la Municipalité en vue de faire cesser une utilisation du sol ou la présence d'une construction incompatible avec sa réglementation municipale. Ce pouvoir discrétionnaire que confère l'article 227 de la LAU au Tribunal a pour but d'éviter une injustice qui découlerait d'une application indument stricte et rigoureuse de la réglementation en cause. Il en va de l'intérêt de la justice, tant pour le citoyen que pour la Municipalité, selon les circonstances (*Bibeau c. Ville de Saint-Sauveur*, 2021 QCCA 290) :

[85] Si, dans certains cas, l'intérêt de la justice commande que l'on écarte la démolition au motif que celle-ci, disproportionnée au manquement reproché, choquerait le sentiment d'équité, ce même intérêt de la justice peut aussi, parfois, justifier la démolition, sans laquelle un citoyen pourrait parvenir à ses fins en adoptant la stratégie du « fait accompli ». [...]

(Note omise.)

[44] Le pouvoir discrétionnaire conféré par l'article 227 de la LAU exige également un examen de la bonne foi de celui ou celle qui en réclame l'exercice, comme l'a aussi récemment réitéré la Cour d'appel (*7350121 Canada inc. c. Ville de Montréal*, 2023 QCCA 1335) :

[12] La bonne foi constitue l'un des critères élaborés par la Cour dans l'arrêt *Chapdelaine*, servant d'assise à l'exercice du pouvoir discrétionnaire d'un juge en vertu de l'article 227 LAU de rejeter le recours d'une municipalité exigeant le respect de sa réglementation. Cette discrétion pourra être exercée essentiellement afin de pallier les iniquités et injustices qu'une application stricte et rigoureuse de la loi pourrait entraîner dans certaines circonstances.

[13] Voici comment le juge Rochon énonce ces principes :

[52] Sans élaborer une théorie générale sur le sujet, je retiens que les tribunaux refuseront la demande de la municipalité si nous retrouvons l'ensemble des éléments suivants :

- Il doit s'agir de circonstances exceptionnelles et rarissimes.
- L'intérêt de la justice doit commander le rejet du recours.
- La personne en contravention de la réglementation municipale doit avoir été diligente et de bonne foi.
- Elle ne doit pas avoir connu la contravention préalablement.
- L'effet du maintien de la contravention ne doit pas avoir une conséquence grave pour la zone municipale touchée.
- Il doit y avoir existence d'un délai déraisonnable (généralement plus de 20 ans) et inexcusable de la part de la municipalité.
- Il doit y avoir eu un acte positif de la municipalité (émission de permis, perception de taxes).
- La situation dérogatoire ne doit pas avoir pour effet de mettre en danger la santé ou la sécurité publique, l'environnement et le bien-être général de la municipalité.

[14] Concernant plus particulièrement les agissements de la personne en contravention de la réglementation municipale, « sa diligence, sa bonne foi et son absence de connaissance de la contravention » devront être examinées par le tribunal à la lumière de chaque cas.

[15] Ainsi, celui ou celle qui invite le tribunal à exercer sa discrétion en sa faveur doit non seulement démontrer l'existence de circonstances exceptionnelles, mais aussi établir dans ce contexte que l'intérêt de la justice commande le rejet du recours et établir qu'elle a agi de bonne foi. Cela se traduit par la démonstration de ses agissements dans le cadre du dossier qui va au-delà de la simple présomption de bonne foi de l'article 2805 C.c.Q.

(Notes omises.)

[45] Au final, l'analyse exigée en lien avec l'opportunité d'exercer ou non le pouvoir discrétionnaire conféré par l'article 227 de la LAU repose sur un examen des circonstances sur trois axes, à savoir les agissements de la Municipalité, ceux des

contrevenants à la réglementation municipale, et enfin les effets du maintien de la situation dérogatoire.

Les agissements de la Municipalité

[46] À la lumière de la preuve administrée, rien qui puisse s'apparenter à des circonstances exceptionnelles ne ressort des agissements de la Municipalité. Au contraire, le principal constat découlant des circonstances de cette affaire est celui de la diligence avec laquelle la Municipalité, par le biais de son inspectrice et bâtiment et en environnement, Mme Bérubé, a collaboré avec les défendeurs, en l'occurrence avec M. Deguise de même qu'avec ses interlocuteurs que furent M. Fafard dans un premier temps et M. Proulx par la suite. Mme Bérubé leur a effectivement communiqué à de nombreuses reprises, que ce soit en lien avec l'obtention du permis requis ou en lien avec les travaux correctifs exigés, les informations et les balises applicables en vertu de la réglementation municipale.

[47] La réglementation municipale en cause est d'ailleurs limpide, et le rôle de Mme Bérubé à titre d'inspectrice en bâtiment et en environnement est de veiller à son respect, notamment celui des dispositions du chapitre 4 du Règlement d'administration des règlements d'urbanisme de la Municipalité prévoyant expressément qu'il est obligatoire d'obtenir un certificat d'autorisation, c'est-à-dire un permis, « avant de : 5° Réaliser des travaux sur la rive ou sur le littoral ou dans une zone à risque d'inondation », en précisant les documents requis à cette fin. Par ailleurs, le chapitre 15 de ce Règlement encadre clairement les travaux sur la rive, y compris les travaux de stabilisation. Dans le même sens, il encadre également les travaux dans les zones inondables, notamment les travaux destinés à maintenir un terrain en bon état.

[48] C'est donc dans ce cadre réglementaire que la Municipalité, par l'entremise de Mme Bérubé, explique de manière claire et précise, tant à M. Deguise qu'à M. Fafard dont les devis ont servi à la demande initiale de permis, les raisons pour lesquelles cette demande n'était pas conforme. Plus spécifiquement, à deux reprises au cours de l'année 2017, soit le 12 juin et le 14 août, Mme Bérubé formule par écrit à M. Deguise et à M. Fafard les anomalies que comporte cette demande eu égard à la réglementation applicable.

[49] Ce faisant, Mme Bérubé commente expressément le devis d'origine soumis par M. Fafard à cette fin, de même que le devis modifié soumis par la suite. La communication du 14 août 2017 sera la dernière entre elle, M. Fafard et M. Deguise avant que ce dernier ne procède sans autorisation, un an plus tard, aux travaux dérogatoires. Cette communication réitère pourtant è nouveau de manière diligente ce qui est requis en vue du permis demandé (extrait reproduit tel quel) :

Bonjour monsieur Deguise et Monsieur Fafard

La semaine passée j'ai reçu un devis modifié de votre ingénieur.

Ce matin je procède à l'analyse et il manque encore des documents et ou information selon l'article 56 du règlement d'administration des règlements d'urbanisme.

Voir l'article 56 ci-joint. Ces informations je vous les avais demandées via ma correspondance du 12 juin dernier...avez-vous transmis ces infos à monsieur Fafard?

À l'attention de monsieur Fafard :

Votre croquis n'est pas conforme à votre devis!

La ligne des hautes eaux n'a pas été identifiée sur vos croquis

Le plan devrait être superposée au certificat de localisation que je vous ai fait parvenir l'autre fois

À l'attention de monsieur Deguise :

Remplir une demande de permis complète

Avoir une procuration si les travaux s'étendent un peu sur le voisin

Des photos de l'état actuel du terrain

Je vous rappelle que le rôle de l'inspecteur est de faire appliquer les règlements municipaux et d'urbanisme en vigueur

Merci de l'attention portée à ce courriel

[50] La Municipalité, toujours par le biais de Mme Bérubé, a fait preuve de la même diligence à l'étape de l'élaboration du plan de restauration écologique que devait soumettre M. Deguise en vue des travaux correctifs requis afin de remédier aux travaux dérogatoires, son interlocuteur étant alors M. Proulx d'Englobe Environnement. Avec le même soin, Mme Bérubé explique à ce dernier à de nombreuses reprises les exigences de la réglementation applicable et ce, malgré l'insistance de M. Proulx qui reconnaît dans sa communication du 14 mai 2019 qu'il ne cherchait qu'à convaincre Mme Bérubé d'autoriser une restauration du terrain de M. Deguise qui soit « la moins contraignante » possible pour lui. M. Proulx reconnaît qu'il insiste ainsi « malgré la réglementation » qui, toujours de son propre aveu, est pourtant « claire ».

[51] La réponse de Mme Bérubé à M. Proulx en date du 15 mai 2019, qui sera sa dernière avant que la Municipalité intente ses procédures judiciaires, est éloquent (extrait reproduit tel quel, avec les soulignements du Tribunal) :

Bonjour monsieur Proulx,

À la suite de notre rencontre du 2 mai dernier, alors que vous m'avez présenté le projet en pièce jointe, je vous ai informé que je ne pouvais accepter les correctifs proposés. Vous revenez à la charge, hier, afin que votre client soit autorisé à conserver les aménagements illégaux auxquels il a procédé l'année dernière, en 2019. Bien que l'on puisse être sensible à vos arguments, je vous rappelle que

mon rôle d'inspecteur municipal et d'urbaniste au sein de la Municipalité de Sainte-Anne-de-Sorel est de faire appliquer la réglementation et de juger si les travaux sont conformes ou pas aux lois et aux règlements applicables. Personnellement, je ne dispose pas d'un pouvoir discrétionnaire qui me permettrait d'autoriser des aménagements dérogatoires.

Je vous ai envoyé le règlement qui s'applique à la réalisation de travaux de remblai en rive, en littoral et en zone inondable. Ce règlement s'appliquait tout autant au moment où M. Deguise a fait ses travaux, en 2018, le tout sans permis et contrairement à la réglementation applicable.

Malheureusement, votre client s'est placé lui-même dans une situation qui doit être corrigée. Je ne vois pas d'autres solutions et vous devrez nous présenter un ouvrage qui se situe au-dessus de la ligne des hautes eaux (LHE) et, surtout, conforme au règlement de zonage de notre municipalité. Nous vous offrons un **délai ultime de 30 jours** pour nous présenter une proposition corrigée dans laquelle aucun aménagement ne pourra être maintenu sous la LHE. De plus, tel que nous en avons discuté le 2 mai, les travaux correctifs devront avoir été exécutés au plus tard à l'automne 2019, ou dès que l'étiage sera à son plus bas.

À défaut pour vous, ou votre client, de respecter cet ultime délai, nous n'aurons d'autre choix que d'en référer à nos procureurs pour un traitement adéquat de ce dossier.

[52] Bref, les agissements de la Municipalité se résument au constat qu'elle n'a fait que veiller à l'application de sa réglementation dont l'objet premier est la protection de l'environnement. Ce faisant, la Municipalité a fait preuve d'une grande écoute à l'égard de M. Deguise et de ses interlocuteurs, de même que d'une grande patience, notamment en vue de rechercher avec eux une solution qui soit en adéquation avec l'enjeu de stabilisation du terrain des défendeurs tout en demeurant respectueuse du cadre réglementaire en place.

[53] Enfin, au sujet des agissements de la Municipalité, la prétention des défendeurs suivant laquelle la Municipalité aurait contribué aux circonstances en cause en autorisant la construction de leur résidence en zone inondable ne peut être retenue, dès lors que cette autorisation a été donnée conformément à la réglementation applicable à l'époque où les défendeurs n'étaient pas encore propriétaires de ladite résidence. La réglementation applicable a depuis été modifiée, et les défendeurs ne peuvent se défendre d'y avoir contrevenu en invoquant la réglementation antérieure. Ce moyen de défense est donc rejeté.

Les agissements des défendeurs

[54] En ce qui a trait aux agissements des défendeurs, et plus particulièrement ceux de M. Deguise, le Tribunal rappelle que ce dernier reconnaît lui-même avoir procédé aux travaux en cause sans l'autorisation requise, en contravention de la réglementation municipale. Ces travaux empiètent notamment dans la zone inondable 0-20 ans. Ce

constat est irréfutable, les experts appelés dans cette affaire – M. Fafard, M. Proulx et M. Fortier – ayant tous conclu que les travaux dérogoires empiètent de plusieurs mètres carrés dans ladite zone inondable 0-20 ans.

[55] M. Deguise se défend d'avoir agi ainsi en soutenant qu'il y avait urgence d'agir et qu'il a agi de bonne foi dans l'unique objectif de protéger sa résidence d'un dommage qu'il estimait grave et déjà amorcé par l'érosion. Si M. Deguise reconnaît donc avoir agi sans autorisation, il conteste être dans l'illégalité et soutient que dans tous les cas sa contravention à la réglementation municipale ne serait que mineure.

[56] Qu'en est-il?

[57] Tout d'abord, la question de l'urgence d'agir a été examinée par les experts en cause, à savoir M. Fafard, M. Proulx et M. Fortier, lesquels sont d'accord qu'une intervention de stabilisation était nécessaire en 2018, mais divergent sur l'urgence que représentait cette nécessité. En fait, seul M. Fafard, l'ingénieur retenu à l'origine par M. Deguise, soutient qu'il était urgent de procéder aux travaux en cause dans l'immédiat. Or, à l'audience, M. Fafard a reconnu qu'il ne s'est jamais informé de la réglementation municipale applicable lorsqu'il a recommandé à M. Deguise de procéder en toute urgence. De plus, M. Fafard reconnaît que les données sur lesquelles il s'est appuyé pour faire cette recommandation n'étaient qu'approximatives. De son propre aveu, le respect du cadre réglementaire dans lequel les travaux qu'il a recommandés s'inscrivaient ne relevait pas de sa compétence.

[58] Quoiqu'il en soit, sur la question de l'urgence, le Tribunal conclut qu'elle n'était que relative, nourrie en l'espèce par une appréciation subjective et surtout approximative telle que communiquée par M. Fafard à M. Deguise. En tout état de cause, la preuve administrée ne soutient pas la prétention qu'il y avait une urgence immédiate telle qui autorisait M. Deguise à passer outre l'obtention de l'autorisation requise au préalable et de procéder sans plus attendre aux travaux dérogoires en cause. À preuve, M. Deguise a attendu près d'un an entre le moment où la Municipalité lui communique en août 2017 ce qui était requis pour obtenir le permis exigé et la réalisation des travaux en juillet 2018.

[59] Les défendeurs n'ont donc pas fait la démonstration d'une urgence justifiant le fait de passer outre la réglementation municipale qui, faut-il le rappeler, a pour but premier d'assurer la protection de la rive, le littoral et la plaine inondable dans laquelle se trouve leur terrain. La preuve administrée confirme plutôt que les défendeurs, et plus particulièrement M. Deguise, ne souhaitaient tout simplement plus investir davantage de temps ou d'argent en vue de l'obtention du permis requis. Leur argument de l'urgence ne peut dans de telles circonstances être retenu.

[60] M. Deguise tenait certes à agir afin de remédier à l'enjeu de stabilisation de son terrain. Mais ce désir s'est traduit par la décision d'agir au mépris de la réglementation applicable malgré le fait qu'il ait été envisageable que le processus de demande de

permis puisse aboutir. Mais M. Deguise a fait avorter ce processus, tant en vue de l'obtention du permis requis pour les travaux dérogatoires que pour les travaux correctifs de restauration par la suite, et ce en toute connaissance de cause.

[61] À ce sujet, M. Deguise a expliqué à l'audience qu'il appréhendait l'aggravation de l'érosion de son terrain année après année, qu'il craignait que sa résidence s'enfonce et qu'il ne pouvait faire autrement que de s'en remettre à ses experts, principalement M. Fafard, pour échanger avec la Municipalité. Mais c'est pourtant lui qui a pris la décision de procéder aux travaux dérogatoires lorsque ces échanges n'ont pas abouti du fait qu'il ne voulait plus poursuivre les démarches requises par la réglementation applicable. Il soutient d'ailleurs qu'il aurait tôt ou tard obtenu le permis requis, mais reconnaît qu'il n'était plus prêt à consacrer le temps et les fonds nécessaires pour y arriver. Il est éclairant de noter que dans son esprit, comme il en a témoigné à l'audience, ses agissements ne s'apparentent qu'à un léger dépassement de la limite de vitesse.

[62] Sur ce point, le Tribunal souligne que la contravention commise de M. Deguise n'est pas mineure, au contraire. D'abord, le fait d'avoir agi sans l'autorisation requise est en soi une contravention importante à la réglementation municipale, surtout sachant que cette réglementation a pour but premier d'assurer la protection de la rive, du littoral et de la plaine inondable en cause. Qui plus est, tel que noté précédemment, tous les experts impliqués dans ce dossier confirment la nature dérogatoire des travaux en cause du fait qu'ils comportent un empiètement de plusieurs mètres carrés dans la zone inondable 0- 20 ans, et qu'au surplus il y avait possibilité de réaliser ces travaux sans un tel empiètement.

[63] Cette façon d'agir de M. Deguise témoigne d'un mépris pour la réglementation de la Municipalité. Si la bonne foi se présume, celle de M. Deguise ne peut être retenue au vu des circonstances, notamment parce qu'il était pleinement conscient qu'il n'était pas autorisé d'agir ainsi. De plus, il a par la suite insisté sur le maintien des travaux dérogatoires en refusant d'apporter les correctifs de restauration que la Municipalité a pourtant proposés dans un esprit de collaboration afin de maintenir la stabilité de son terrain tout en assurant le respect de la réglementation applicable.

Les effets du maintien des travaux dérogatoires

[64] En lien avec la question des effets du maintien des travaux dérogatoires en cause, les défendeurs soutiennent que l'ordonnance recherchée par la Municipalité – c'est-à-dire les travaux correctifs de restauration – est inutile sur le plan environnemental et plus nuisible que le maintien du statu quo que représentent les travaux dérogatoires.

[65] À cet égard, M. Deguise soutient que la Municipalité exagère l'importance des objectifs de protection environnementale qu'elle défend en exigeant les travaux correctifs de restauration en cause. Plus particulièrement, M. Deguise maintient que

ces travaux ne permettront pas d'atteindre efficacement la renaturalisation de son terrain. Il conteste ainsi la pertinence des travaux exigés par la Municipalité sur le plan environnemental, les qualifiant non seulement d'inappropriés mais également de disproportionnés à la contravention commise.

[66] Au sujet des travaux correctifs de restauration demandés par la Municipalité, il convient d'emblée de rappeler qu'ils permettront d'assurer la stabilité du terrain et de la résidence des défendeurs tout en renaturalisant la berge et en retirant la quasi-totalité de l'empiètement dans la zone 0-20 ans. Ce constat est partagé par les trois experts qui sont intervenus dans ce dossier. Il est vrai que les experts divergent partiellement sur le « gain environnemental » que représenteraient les travaux correctifs de restauration en ce qui a trait au retrait du remblai. Il est également vrai que les experts reconnaissent qu'étant donné que les travaux dérogatoires sont d'ores et déjà réalisés, il serait équivalent et autant bénéfique d'aller faire les travaux envisagés par la Municipalité ailleurs que sur l'espace maintenant empiété.

[67] Ceci étant, le Tribunal est d'avis que dans le présent cas de figure, le débat entourant le « gain environnemental » des travaux correctifs de restauration est en quelque sorte un faux-débat dans la mesure où cela suppose qu'il reviendrait à la Municipalité de justifier en quoi le respect de sa réglementation représente un tel « gain ». Le but de la réglementation en cause est précisément la protection de la rive, du littoral et de la plaine inondable, et le fait qu'on y ait dérogé ne saurait servir à opérer un renversement du fardeau de la preuve obligeant la Municipalité de se rabattre sur une alternative qui soit privilégiée par celui qui est en défaut, en l'occurrence par M. Deguise. Conclure le contraire reviendrait à reprocher à la Municipalité d'insister sur le respect de sa réglementation dès lors que celui qui y a contrevenu la place devant le fait accompli en prétextant qu'elle n'a rien à gagner d'un point de vue environnemental en réclamant la restauration.

[68] Dans le même sens, conclure le contraire irait à l'encontre du principe fondamental interdisant à quiconque de se faire justice à soi-même. Tout citoyen est effectivement tenu de respecter la loi, en l'occurrence la réglementation municipale, et on ne peut de son propre chef s'autoriser à y déroger en décrétant qu'il ne s'agit que d'une contravention mineure ou encore d'une contravention que les circonstances pourraient justifier selon ledit contrevenant. Tel qu'indiqué, violer sciemment la réglementation applicable comme l'a fait M. Deguise, malgré les rappels répétés l'intimant à s'y conformer, ne saurait être qualifiée de contravention mineure. À plus forte raison, le maintien des travaux dérogatoires aurait pour effet de minimiser voire édulcorer le devoir de tout citoyen de respecter la réglementation en place, comme si la situation résultant des travaux dérogatoires devenait le nouveau statu quo sur lequel on ne peut revenir. Autrement dit, cela reviendrait à avaliser la stratégie du fait accompli de M. Deguise et de faire abstraction de l'empiètement occasionné par les travaux dérogatoires qu'il a effectués dans la zone inondable 0-20 ans.

[69] À tout événement, M. Deguise n'a pas fait la démonstration des prétentions qu'il formule en vue du maintien des travaux dérogatoires : il n'a pas été démontré que les travaux correctifs de restauration seraient inutiles ou encore plus nuisibles que le maintien des travaux dérogatoires, tout comme il n'a pas été démontré en quoi la Municipalité aurait exagéré l'importance des objectifs de protection environnementale qu'elle défend, ni en quoi les travaux correctifs de restauration seraient inappropriés ou disproportionnés. Tout au plus, M. Deguise insiste sur son argument en quelque sorte circulaire comme quoi les travaux correctifs de restauration n'apporteraient rien qui ne soit pas déjà en place en raison des travaux dérogatoires qu'il a effectués. Pareillement, il réitère que la Municipalité n'aurait rien à « gagner » en insistant à son tour sur lesdits travaux correctifs qui, ajoute-t-il, perturberaient l'équilibre écologique qui se serait réinstallé depuis les travaux dérogatoires sans éliminer la totalité de l'empiètement ailleurs, le tout aux frais de M. Deguise.

[70] Ces prétentions de M. Deguise font fi des réels dommages causés par les travaux dérogatoires qu'il a effectués, ce que reconnaît lui-même son expert M. Proulx. Si ce dernier privilégie le maintien des travaux dérogatoires plutôt que les travaux correctifs, c'est précisément au motif que « maintenant que les dommages sont faits, il est préférable de laisser le tout en place ». Or, tous les trois experts, y compris M. Proulx, confirment que les travaux correctifs de restauration demandés par la Municipalité permettront de renaturaliser la berge et de retirer la quasi-totalité de l'empiètement dans la zone 0-20 ans tout en assurant la stabilité du terrain et de la résidence des défendeurs. Contrairement aux prétentions de M. Deguise, le fait d'insister sur le respect de la réglementation applicable en exigeant les travaux correctifs de restauration, en l'occurrence la renaturalisation de la berge et le retrait la quasi-totalité de l'empiètement, n'a rien d'intransigeant ou de dogmatique ou encore de théorique, ces travaux étant à la fois appropriés et proportionnés au vu des circonstances car ils corrigent la dérogation sans compromettre la stabilité de son terrain et de sa résidence. À nouveau, conclure le contraire, entre autres au motif que les travaux correctifs de restauration imposent des frais additionnels à M. Deguise, reviendrait à cautionner sa stratégie du fait accompli.

Conclusion : Les conditions d'exercice de la discrétion judiciaire que confère l'article 227 de la LAU ne sont pas réunies en l'espèce

[71] L'analyse des agissements de part et d'autre de la Municipalité et de M. Deguise, de même que celle des effets que pourrait avoir le maintien des travaux dérogatoires en cause, mènent le Tribunal à formuler les constats suivants :

- M. Deguise savait parfaitement qu'il contrevenait à la réglementation municipale applicable en exécutant les travaux dérogatoires en cause, si bien qu'il ne peut être réputé avoir agi de bonne foi ni prétendre avoir été traité de manière injuste par la Municipalité ;

- les agissements de M. Deguise représentent une contravention à la réglementation municipale applicable qui ne peut être qualifiée de mineure ;
- les agissements de la Municipalité témoignent d'une diligence exemplaire à l'égard de M. Deguise, la Municipalité lui ayant clairement rappelé à de maintes reprises qu'il n'était pas autorisé à agir ainsi ;
- l'urgence alléguée par M. Deguise pour justifier les travaux dérogoratoires en cause n'exigeait pas une intervention immédiate l'autorisant à passer outre le permis requis ;
- le maintien des travaux dérogoratoires aurait pour effet d'avaliser stratégie du fait accompli de M. Deguise qui s'estimait justifié de se décharger de sa responsabilité découlant de sa contravention à la réglementation municipale applicable en payant les amendes imposées par la Municipalité à cet égard ;
- les travaux correctifs de restauration demandés par la Municipalité ne sont aucunement inappropriés ni disproportionnés car ils corrigent la dérogoration en cause tout en assurant la stabilité du terrain et de la résidence des défendeurs.

[72] Ces constats confirment l'absence d'un quelconque cas de figure justifiant l'exercice de la discrétion conférée par l'article 227 de la LAU. Il s'ensuit que le Tribunal ne peut retenir la thèse de circonstances exceptionnelles qu'avancent les défendeurs, les conditions d'exercice de la discrétion judiciaire que confère l'article 227 de la LAU n'étant pas, de ce fait, réunies. Conclure autrement reviendrait à qualifier « d'exceptionnel » un cas de figure comme celui-ci où une municipalité, aux prises avec un citoyen qui n'est pas d'accord avec les exigences découlant de la réglementation applicable, décide d'en faire fi et de mettre la municipalité devant le fait accompli. Cela donnerait droit aussi à la prétention comme quoi la régularisation de la situation lui serait nuisible, imposant ainsi à la municipalité le fardeau de défendre le bien-fondé de sa réglementation, en l'espèce son bien-fondé sur le plan environnemental. En somme, dans de telles circonstances, c'est le rejet de la demande de la Municipalité qui serait en fait contraire à l'intérêt de la justice de même qu'à l'intérêt public.

[73] Pour ces motifs, il y a donc lieu d'ordonner aux défendeurs de procéder aux travaux correctifs requis afin de rétablir l'intégrité écologique de leur terrain et respecter la réglementation applicable à la protection des rives et plaines inondables, le tout conformément aux prescriptions et plans et devis du *Rapport de conception – Plans de restauration des berges – Résidence du [...] à Sainte-Anne-de-Sorel* préparé par Tetra Tech et daté du 19 juin 2020.

(ii) Les défendeurs ont-ils abusé de leur droit de propriété en l'espèce et, partant, commis une faute civile causant préjudice à la Municipalité et donnant droit à réparation sous forme de remboursement des frais encourus en l'instance, y compris les honoraires extrajudiciaires?

[74] La Municipalité soutient que les défendeurs en l'espèce ont abusé de leur droit de propriété, commettant ainsi une faute civile ayant causé préjudice à l'ensemble de ses citoyens. Sur cette base, la Municipalité estime avoir droit au remboursement des frais encourus en l'instance, y compris les honoraires extrajudiciaires engagés afin de faire respecter sa réglementation municipale.

[75] D'entrée de jeu, il y a lieu de rappeler à cet égard les enseignements de la Cour suprême du Canada dans l'affaire *Ciment du Saint-Laurent inc. c. Barrette*, 2008 CSC 64 (avec les soulignements du Tribunal) :

[32] Les normes prévues par la loi et la réglementation imposent aussi des limites aux droits et à leur exercice. On en retrouve de nombreux exemples dans le Code civil du Québec, les règles de zonage ou les normes environnementales. Se pose alors la question du rapport entre la contravention à la loi et la responsabilité civile.

[33] Comme nous l'avons rappelé plus haut, le régime général de responsabilité civile énoncé à l'art. 1457 C.c.Q. est basé sur la faute (Baudouin et Deslauriers, p. 149). « C'est un concept universel, car il s'applique chaque fois qu'une victime invoque la responsabilité d'un auteur en vertu du régime général » de l'art. 1457 C.c.Q. (P.-G. Jobin, « La violation d'une loi ou d'un règlement entraîne-t-elle la responsabilité civile? » (1984), 44 *R. du B.* 222, p. 223). On doit, pour répondre à cette question, analyser les normes prévues par la loi et la réglementation, souvent qualifiées de « normes législatives », à la lumière du concept fondamental de faute civile.

[34] En droit civil québécois, la violation d'une norme législative ne constitue pas en soi une faute civile (Morin c. Blais, 1975 CanLII 3 (CSC), [1977] 1 R.C.S. 570; Compagnie d'assurance Continental du Canada c. 136500 Canada inc., [1998] R.R.A. 707 (C.A.), p. 712; Jobin, p. 226). Il faut encore qu'une infraction prévue pour un texte de loi constitue aussi une violation de la norme de comportement de la personne raisonnable au sens du régime général de responsabilité civile de l'art. 1457 C.c.Q. (Union commerciale Compagnie d'assurance c. Giguère, [1996] R.R.A. 286 (C.A.), p. 293). La norme de la faute civile correspond à une obligation de moyens. Par conséquent, il s'agira de déterminer si une négligence ou imprudence est survenue, eu égard aux circonstances particulières de chaque geste ou conduite faisant l'objet d'un litige. Cette règle s'applique à l'évaluation de la nature et des conséquences d'une violation d'une norme législative.

[...]

[36] Au Québec, l'art. 1457 C.c.Q. impose à chacun le devoir général de respecter les règles de conduite qui s'imposent en tenant compte des lois, usages ou circonstances. Par conséquent, le contenu d'une norme législative pourra influencer sur l'appréciation de l'obligation de prudence et diligence qui s'impose dans un contexte donné. Dans le cadre d'une action en responsabilité civile, il appartiendra au juge de déterminer la norme de conduite applicable eu égard aux lois, usages et circonstances, dont la teneur pourrait se refléter dans les normes législatives pertinentes.

[76] En l'espèce, il est acquis que les défendeurs, et plus particulièrement M. Deguise, ont contrevenu à la réglementation municipale applicable. Or, comme nous l'enseigne la Cour suprême, on ne peut cependant tenir pour acquis que cela, *de facto*, signifie que M. Deguise s'est comporté de manière à engager sa responsabilité civile envers la Municipalité. Pour conclure à sa responsabilité civile, il faut plus. Le fardeau de preuve repose ainsi sur la Municipalité de faire la démonstration que les agissements de M. Deguise sont fautifs, c'est-à-dire sans fondement, avec soit l'intention de nuire, donc avec malice, ou encore sans égard au préjudice qui puisse en résulter, donc avec témérité.

[77] La Municipalité soutient que les agissements de M. Deguise sont fautifs car ils résulteraient selon elle d'un abus de son droit de propriété, obligeant par le fait même la Municipalité à intervenir et à entreprendre les présentes procédures. La Municipalité rappelle que le comportement de M. Deguise témoigne de son mépris à l'égard de la réglementation municipale applicable à laquelle il a sciemment refusé de se conformer. Elle rappelle également qu'il a par la suite insisté sur le maintien du statu quo en refusant d'apporter les travaux correctifs de restauration que la Municipalité a pourtant proposés, ajoute-t-elle, dans un esprit de collaboration afin de maintenir la stabilité de son terrain tout en assurant le respect de la réglementation applicable.

[78] Cela suffit-il à établir une faute de la part de M. Deguise? Ce dernier soutient que non, principalement au motif qu'il a agi par sentiment d'urgence eu égard à l'enjeu de stabilisation de son terrain et de sa résidence, et non par malice ou témérité. Sans nier que les travaux qu'il a exécutés exigeaient une autorisation au préalable, ni le fait qu'il était conscient qu'il agissait sans permis, M. Deguise maintient que son sentiment d'urgence était réel et basé sur les représentations qui lui ont été faites par son expert M. Fafard. Il rappelle aussi qu'il a mandaté un second expert, M. Proulx, dans le but d'en venir à une solution négociée avec la Municipalité en lien avec l'enjeu de stabilisation qui, de l'aveu de tous, y compris les experts, était réel, sans être cependant urgent au point de justifier les agissements illégaux de M. Deguise. Toujours est-il que M. Deguise réitère que ces démarches représentent des sommes onéreuses pour lui, lesquels s'ajoutent aux travaux correctifs de restauration que le Tribunal lui ordonne d'exécuter à ses frais, le coût de réalisation de ces travaux étant estimé à 38 804.06\$.

[79] Les agissements de M. Déguise sont certes répréhensibles dans la mesure où, tel que l'a retenu le Tribunal, ils témoignent de sa décision de se faire justice à lui-même en toute connaissance de cause. Il ne peut, dans de telles circonstances, être

réputé avoir agi de bonne foi. Mais dès lors qu'il est convenu que ses agissements contreviennent à la réglementation municipale, il en paie le prix en ce sens que sa responsabilité est engagée conformément à cette réglementation avec les conséquences qui en découlent, notamment la responsabilité de défrayer le coût des travaux correctifs de restauration.

[80] La Municipalité réclame néanmoins au surplus le remboursement des frais encourus en l'instance, y compris les honoraires extrajudiciaires engagés afin de faire respecter sa réglementation municipale, en soutenant qu'elle y a droit en vertu de son rôle de fiduciaire de l'environnement et de son devoir de faire respecter toute réglementation ayant pour objectif sa protection. Elle maintient que si M. Deguise s'était conformé à la réglementation en cause, elle n'aurait pas eu à encourir les frais dont elle réclame le remboursement.

[81] Sans remettre en cause le devoir qui incombe à une municipalité de veiller au respect de sa réglementation, il n'en demeure pas moins que ce n'est qu'en cas de circonstances exceptionnelles que les frais réclamés peuvent être accordés à titre de dommages et intérêts (*Viel c. Entreprises immobilières du terroir Ltée.*, [2002] R.J.Q. 1262 (C.A.) au paragraphe 83). D'ailleurs, au soutien de sa réclamation à cet égard, la Municipalité n'a soumis qu'une seule affaire qui puisse véritablement s'apparenter aux circonstances de l'espèce. Il s'agit de l'affaire *Notre-Dame-de-la-Merci (Municipalité de) c. Desjardins*, 2012 QCCS 359, où il était question comme d'un défendeur qui, comme M. Deguise, avait sciemment contrevenu à diverses dispositions de la réglementation de sa municipalité. Ces contraventions ont été commises dans le contexte de la construction d'une résidence d'un citoyen, lequel avait notamment procédé à la coupe d'arbres en bordure de la rivière et aménagé un escalier de même qu'une terrasse, le tout en sachant que cela était interdit. Comme dans le cas de M. Deguise, il y avait un élément de mauvaise foi et de stratégie de fait accompli. Il n'y avait pas, cependant, d'enjeu de stabilisation de la propriété en cause comme dans le cas de la présente instance. Or, cette distinction est capitale aux fins de départager ce qui constitue un abus du droit de propriété constitutif ou pas d'une faute.

[82] En l'espèce, le Tribunal n'a pas été convaincu que les agissements de M. Deguise, aussi répréhensible soit-il d'avoir sciemment contrevenu à la réglementation municipale applicable, constituent un abus de son droit de propriété analogue à une faute civile. Si l'absence de bonne foi peut, selon les circonstances, être indicative de malice ou de témérité propre à un cas d'abus, le Tribunal estime que celle de M. Deguise découle davantage de l'enjeu de stabilisation de sa propriété et non d'un simple caprice. Les circonstances l'auront mené à des agissements illégaux au sens de la réglementation municipale applicable mais non pas à des agissements qui puissent être qualifiés d'abusifs de son droit de propriété au sens de l'article 1457 C.c.Q. La réclamation de la Municipalité pour le remboursement des frais encourus en l'instance à titre de dommages et intérêts, y compris ses honoraires extrajudiciaires, est donc rejetée.

(iii) L'intervention forcée entreprise par les défendeurs pour l'appel en garantie des mis en cause, c'est-à-dire leurs voisins, est-elle justifiée dans les circonstances?

[83] Les défendeurs soutiennent que les mis en cause, en l'occurrence leurs voisins Mme Houle et M. Cormier, ont accepté les travaux dérogoires exécutés par M. Deguise et qu'ils les auraient d'ailleurs modifiés en cours d'exécution pour leur seul bénéfice en « dirigeant » l'entrepreneur retenu par M. Deguise à cette fin. Il s'ensuit que selon les défendeurs, les mis en cause doivent être tenus responsables des coûts liés aux travaux correctifs ordonnés par le Tribunal dans la mesure où ils portent sur leur lot, d'où leur demande en intervention forcée. Les mis en cause contestent cette demande, niant toute participation, implication ou responsabilité en lien avec les travaux dérogoires exécutés par M. Deguise, y compris sur leur lot.

[84] Le fardeau de la preuve au soutien de la demande en intervention forcée repose bien entendu sur les défendeurs. Or, la preuve administrée ne permet pas de conclure que les mis en cause auraient « dirigé » les travaux dérogoires exécutés par M. Deguise par le biais de son entrepreneur. Tout au plus, le témoignage de Mme Houle révèle qu'elle s'est entretenue avec l'entrepreneur afin de s'assurer que les travaux dérogoires n'empiètent pas sur une servitude de passage se trouvant sur son lot. Mme Houle témoigne également qu'elle n'a jamais autorisé les travaux dérogoires, mais qu'elle n'a plutôt que permis à l'entrepreneur retenu par M. Deguise de passer sur son lot dans la foulée de l'exécution de ces travaux. Son témoignage à cet égard est d'ailleurs corroboré par le document que signe M. Deguise de manière contemporaine à l'exécution des travaux confirmant en être l'unique responsable. C'est d'ailleurs lui qui a mandaté l'entrepreneur et qui l'a payé pour l'exécution des travaux en cause, sans l'implication de ses voisins. Qui plus est, M. Deguise a payé les amendes imposées suivant les avis d'infractions émis par la Municipalité, y compris celles imposées à ces derniers.

[85] Au vu des circonstances, le Tribunal en vient à la conclusion que la demande en intervention forcée des défendeurs est mal fondée et doit être rejetée.

CONCLUSION

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[86] **ACCUEILLE** la demande de la demanderesse, Municipalité de Sainte-Anne-de-Sorel, visant l'obtention d'une ordonnance pour faire cesser une utilisation du sol incompatible avec la réglementation municipale applicable ;

[87] **ORDONNE** aux défendeurs, Denise Guilbault et Nicolas Deguise, de cesser l'utilisation du sol incompatible avec la réglementation municipale applicable, à savoir les travaux, aménagements et constructions effectués dans la bande de protection riveraine et la plaine inondable de grand courant (0-20 ans) situées sur le lot portant le

numéro [...] du cadastre du Québec, circonscription foncière de Richelieu, et portant le numéro civique du [...], dans la Municipalité de Sainte-Anne-de-Sorel ;

[88] **ORDONNE** aux défendeurs, Denise Guilbault et Nicolas Deguise, dans un délai de neuf (9) mois du présent jugement, d'entreprendre et d'exécuter, à leurs frais, les travaux correctifs requis afin de rétablir l'intégrité écologique des lieux et respecter la réglementation applicable à la protection des rives et plaines inondables sur le lot portant le numéro [...] du cadastre du Québec, circonscription foncière de Richelieu, le tout conformément aux prescriptions et plans et devis du *Rapport de conception – Plans de restauration des berges – Résidence du [...] à Sainte-Anne-de-Sorel* préparé par Tetra Tech et daté du 19 juin 2020 ;

[89] **ORDONNE** aux défendeurs, Denise Guilbault et Nicolas Deguise, de vérifier ou de faire vérifier à leurs frais, à tous les mois de septembre, pendant une période de deux (2) ans, à compter du mois de septembre suivant la fin des travaux prévus au *Rapport de conception – Plans de restauration des berges – Résidence du [...] à Sainte-Anne-de-Sorel* préparé par Tetra Tech et daté du 19 juin 2020, l'état des végétaux faisant l'objet de la renaturalisation, et de remplacer tous les végétaux n'ayant pas survécus par des végétaux de mêmes caractéristiques, selon les règles de l'art, au plus tard le 1^{er} octobre de chaque année ;

[90] En cas de défaut des défendeurs, Denise Guilbault et Nicolas Deguise, de se conformer aux ordonnances formulées en vertu du présent jugement, **PERMET** à la demanderesse, Municipalité de Sainte-Anne-de-Sorel, ses employés, ses préposés ou ses mandataires d'intervenir et de procéder aux travaux ordonnés par le présent jugement aux frais des défendeurs ;

[91] En cas de défaut des défendeurs, Denise Guilbault et Nicolas Deguise, de se conformer aux ordonnances formulées en vertu du présent jugement, **DÉCLARE** que les coûts des travaux auxquels la demanderesse, Municipalité de Sainte-Anne-de-Sorel, aura dû procéder constituent une créance prioritaire sur l'immeuble sis sur le lot numéro portant numéro [...] du cadastre du Québec, circonscription foncière de Richelieu, au même titre et selon le même rang que les créances stipulées au paragraphe 5 de l'article 2651 du *Code civil du Québec* (RLRQ, c. CCQ-1991) ;

[92] **REJETTE** la demande de la demanderesse, Municipalité de Sainte-Anne-de-Sorel, visant une condamnation en dommages-intérêts à l'encontre des défendeurs, Denise Guilbault et Nicolas Deguise ;

[93] **REJETTE** la demande des défendeurs, Denise Guilbault et Nicolas Deguise, en intervention forcée des mis en cause, Carmen Houle et Roger Cormier ;

[94] **LE TOUT** avec les frais de justice.

L'HONORABLE RENÉE THÉRIAULT, J.C.S.

Me Jean-François Girard
DHC AVOCATS
Avocat de la demanderesse

Me Pier-Olivier Fradette
LAVERY DE BILLY
Avocat des défendeurs

Me Elizabeth Lessard
Me Pierre Lessard
LESSARD KOLTOUKIS
Avocats des mis en cause

Dates d'audience : 19, 20 et 28 juin 2024