

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TROIS-RIVIÈRES

N° : 400-17-004928-186

DATE : 22 janvier 2021

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE JACQUES BLANCHARD, j.c.s.

MUNICIPALITÉ DE CHAMPLAIN

Demanderesse

c.

GROUPE MASSICOTTE s.e.n.c.

et

FERME PAUL MASSICOTTE & FILS INC.

Défenderesses

JUGEMENT

[1] Le 2 août 2018, Municipalité de Champlain (Champlain) notifie aux défenderesses une demande pour l'émission d'une ordonnance en vertu des articles 227 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*¹.

[2] Par cette procédure, Champlain requiert que les défenderesses retirent tous les animaux qui se trouvent dans l'ancien bâtiment d'élevage situé sur le lot 4 503 918 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Champlain portant le numéro civique 1061, rue Notre-Dame à Champlain (1061).

[3] Champlain prétend que l'utilisation du bâtiment à des fins d'élevage est incompatible avec les normes de distances séparatrices prévues à son Règlement de zonage numéro 2009-03 (Règlement) puisqu'inoccupé à cette fin au moment de son entrée en vigueur en 2009, et ce, jusqu'au printemps 2017.

[4] Champlain plaide aussi que si des droits acquis ont pu exister, ceux-ci ont été perdus étant donné que les activités d'élevage ont été abandonnées, ont cessé ou ont été interrompues pendant une période excédant 24 mois.

CONTEXTE

[5] Messieurs André et Louis Massicotte sont associés dans l'entreprise agricole Groupe Massicotte s.e.n.c. (Groupe) et actionnaires de Ferme Paul Massicottes & Fils inc. (Ferme).

[6] Ferme est propriétaire d'une terre agricole située au 767, rue Notre-Dame à Champlain (767) où on pratique, notamment, l'élevage de bovins laitiers. Cette propriété est située à une distance de 1,5 kilomètre du 1061.

[7] Le 7 août 2007, voyant une opportunité pour l'achat d'un site d'élevage², Groupe acquiert de Société Bourbeau et Fils enr. (Bourbeau) le 1061, lequel est occupé et exploité par Ferme depuis cette date en vertu d'un bail.

[8] Antérieurement à cette acquisition, le bâtiment d'élevage situé au 1061 était utilisé pour l'élevage de bovins laitiers par Bourbeau suivant un certificat d'autorisation délivré par le Service de protection de l'environnement du gouvernement du Québec.

[9] En avril 2009, Champlain adopte le Règlement.

[10] En 2017, le quota de production de lait de Ferme augmente de 20 %.

[11] Pour faire face à cette augmentation et vu le manque d'espace au 767, Ferme doit libérer des emplacements pour installer ses vaches laitières. Pour y arriver, elle transfère environ 50 génisses vers le 1061. Ces bêtes sont âgées entre sept et dix mois et vont y demeurer jusqu'à l'âge de 22 mois, après quoi, elles retournent au 767 où elles pourront éventuellement y vêler.

[12] Or, il va s'en dire qu'un tel déplacement ne passe pas inaperçu chez les citoyens de Champlain.

[13] À cet égard, alors que monsieur Fernand Lefebvre se balade avec son tout-terrain motorisé à quatre roues, il remarque la présence de génisses dans l'étable du 1061, car, mentionne-t-il, les portes sont ouvertes.

² Témoignage de monsieur André Massicotte.

[14] Il ajoute que depuis la vente du 1061 par Bourbeau à Groupe, c'est la première fois qu'il y constate des animaux.

[15] Il en va de même pour monsieur Jean-Paul Leblanc qui possède une propriété en façade du 1061 et qui, comme monsieur Lefebvre, note pour la première fois en 2017 la venue d'animaux par la voie terrestre à cet endroit.

[16] Bien que messieurs Lefebvre et Leblanc soient voisins du 1061, ils n'ont jamais posé un pied à cet endroit depuis que Groupe en est propriétaire.

[17] Par ailleurs, la présence des génisses au 1061 a fait l'objet de plaintes auprès de Champlain, d'où l'entrée en scène de monsieur Francis Dubreuil, inspecteur en bâtiment et en environnement chez cette dernière en juin 2017.

[18] Occupant ce poste depuis 2015 et ignorant l'usage que font les défenderesses du bâtiment et des installations qui se trouvent au 1061 entre 2007 et 2016, monsieur Dubreuil avise monsieur André Massicotte (monsieur André) que la présence d'animaux d'élevage dans le bâtiment nécessite une autorisation de Champlain.

[19] Sans tarder, monsieur André effectue les démarches nécessaires pour obtenir l'assentiment de Champlain et le 27 juin 2017, monsieur Dubreuil l'informe que le certificat d'autorisation visant une nouvelle installation d'élevage ne peut être délivré, car le bâtiment du 1061 ne respecte pas les normes de distances séparatrices par rapport au périmètre d'urbanisation et autres immeubles prévues au Règlement.

[20] Le 29 juin 2017, à l'invitation de monsieur Dubreuil, monsieur André formule une demande de dérogation mineure à l'égard des normes de distances séparatrices pour garder des génisses de remplacement au 1061.

[21] Également, à l'été 2017, monsieur André envoie certaines lettres³ à Champlain dans lesquelles il n'est pas mentionné d'une présence animale au 1061 depuis 2007.

[22] Le 4 août 2017, monsieur André requiert la suspension de la demande de dérogation mineure après avoir consulté un avocat et remet à la demanderesse dans les jours suivants un argumentaire en lien avec l'existence de droits acquis au 1061.

[23] Malgré cette demande de suspension, le 14 septembre 2017, le comité consultatif de la MRC des Chenaux étudie la demande de dérogation mineure et est d'avis que l'installation d'élevage au 1061 pourrait porter atteinte à la jouissance, pour les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

[24] Le 25 septembre 2017, Champlain transmet un avis d'infraction à Groupe, alléguant, notamment, la présence de bovins laitiers au 1061 et de déjections animales dans un ouvrage d'entreposage des fumiers, contrevenant ainsi aux articles 18.5, 18.7 et 18.11 du Règlement et lui intime de retirer les animaux.

³ Pièces P-9 et P-11.

[25] Les défenderesses faisant défaut de se conformer, le 7 mai 2018, Champlain adopte une résolution pour autoriser les présentes procédures judiciaires, lesquelles sont déposées au dossier le 1^{er} août 2018.

Analyse et discussion

[26] Pour les fins d'analyse, il y a lieu de reproduire certaines dispositions du Règlement :

SECTION 18. INSTALLATIONS D'ÉLEVAGE

18.1 Définitions

Les définitions qui suivent s'appliquent aux fins des dispositions de la présente section.

(...)

Installation d'élevage

Un bâtiment où des animaux sont élevés ou un enclos ou une partie d'enclos où sont gardés, à des fins autres que le pâturage, des animaux y compris, le cas échéant, tout ouvrage d'entreposage des déjections des animaux qui s'y trouvent.

(...)

18.4 Droits acquis des installations d'élevage

Les installations d'élevage existantes à l'entrée en vigueur du présent règlement sont dérogatoires si elles ne rencontrent pas les normes du présent règlement. Cependant, ces installations d'élevage possèdent des droits acquis si elles étaient conformes aux règlements en vigueur au moment de leur édification.

18.5 Perte des droits acquis

Les droits acquis d'une installation d'élevage deviennent périmés lorsque l'usage est abandonné, a cessé ou a été interrompu en cessant toute forme d'activité normalement attribué à l'opération de cet usage pendant une période de vingt-quatre mois.

18.6 Conditions de remplacements, d'agrandissement ou de modification des usages et constructions dérogatoires protégés par des droits acquis

Sous réserve des droits conférés par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et du Règlement sur les exploitations agricoles, les usages et constructions dérogatoires protégés par des droits acquis peuvent être remplacés, agrandis ou modifiés selon les conditions suivantes :

(...)

- le nombre d'unités animales d'une installation d'élevage peut être augmenté jusqu'à concurrence du plus haut nombre de la strate d'unités animales (Annexe B) applicable à cette installation d'élevage, à la condition que le potentiel d'odeur (Annexe C) du nouveau groupe d'animaux soit égal ou inférieur à celui du groupe d'animaux de l'élevage existant; l'augmentation du nombre d'unités animales est calculé à partir des valeurs inscrites dans le dernier certificat d'autorisation émis pour l'élevage existant par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs.

[27] Celui qui invoque des droits acquis doit en faire la preuve⁴ c'est-à-dire que l'existence d'un fait doit être plus probable que son inexistence⁵.

[28] La Cour d'appel dans l'arrêt *Huot c. Municipalité de L'Ange-Gardien*⁶ donne la définition suivante de droits acquis :

Même s'il n'est pas facile de définir avec précision les «droits acquis», retenons qu'il s'agit d'un compromis nécessaire restreignant d'une part l'aménagement rationnel du territoire, mais protégeant d'autre part l'équité quant aux propriétaires d'immeuble et même d'autres personnes qui ont exercé un usage dérogatoire mais légal et légitime, antérieurement aux dispositions d'une loi ou d'un règlement.

(Référence omise)

[29] Dans le même arrêt, la Cour d'appel énonce les éléments essentiels à la démonstration de droits acquis⁷ :

- a) Les droits acquis n'existent que lorsque l'usage dérogatoire antérieur à l'entrée en vigueur des dispositions prohibant un tel usage était légal.
- b) L'usage existait en réalité puisque la seule intention du propriétaire ou de l'usager ne suffit pas.
- c) Le même usage existe toujours, ayant été continué sans interruption significative.
- d) Les droits acquis avantagent l'immeuble qui en tire profit. De tels droits ne sont pas personnels, mais cessibles, suivant l'immeuble dont ils sont l'accessoire.
- e) Ils ne peuvent être modifiés quant à leur nature et parfois quant à leur étendue bien que les activités dérogatoires peuvent être intensifiées en certains cas.
- f) La seule qualité de propriétaire ne suffit pas quant aux droits acquis.

⁴ *Gatineau (Ville) c. Raymond*, 1996 CanLII 6593 (QC CA).

⁵ Article 2804 C.c.Q.

⁶ 1992 CanLII 3267 (QC CA), p. 11.

⁷ *Id.*

[30] Qu'en est-il ici?

* * *

[31] Il n'est pas nié que l'utilisation du bâtiment au 1061 est incompatible avec le Règlement en ce qui a trait aux normes de distances séparatrices pour le nombre d'unités animales actuel.

[32] Toutefois, les défenderesses soutiennent que 1061 bénéficie de droits acquis, car elles ont utilisé de façon continue le bâtiment d'élevage en y exerçant des activités normalement attribuées à l'opération de l'usage d'une installation d'élevage, et ce, depuis 2007.

[33] Une telle prétention est-elle supportée par la preuve?

[34] À l'examen, le Tribunal conclut que oui et voici pourquoi.

* * *

[35] D'entrée de jeu, le Tribunal souligne que, bien qu'il ne soit pas question d'une présence animale au 1061 depuis 2007 dans la correspondance acheminée par les défenderesses à Champlain⁸, cela ne l'amène pas à conclure en l'absence d'animaux d'élevage en ce lieu ou encore d'y voir une renonciation à un droit d'autant plus que monsieur André, qui n'est pas un juriste, écrit ces lettres dans un contexte où l'inspecteur en bâtiment et en environnement de la demanderesse lui recommande de formuler une demande de dérogation mineure.

[36] Ainsi, on ne peut conclure à la lecture de ces lettres que l'élevage d'animaux a été abandonné ou a cessé ou encore a été interrompu au 1061 à compter de 2007, car les défenderesses ne font pas mention d'une telle chose.

[37] Est-il utile de rappeler que la renonciation à un droit doit être claire et non équivoque, ce qui n'est pas le cas en l'espèce d'autant plus que dès que monsieur André consulte un avocat, il requiert la suspension de sa demande de dérogation mineure?

* * *

[38] Par ailleurs, la preuve démontre que de 2007 à 2016 les défenderesses utilisent le bâtiment d'élevage qui se trouve au 1061 aux mois d'août et septembre de chaque année pour y accueillir des animaux provenant du 767 vu un manque d'espace.

[39] À ce sujet et quoiqu'en dise Champlain, le témoignage de monsieur Robert Chalifour est crédible et concluant quant à la présence constante d'animaux d'élevage au 1061 à compter de 2007.

⁸ Pièces P-9 et P-11.

[40] En effet, monsieur Chalifour, gestionnaire de troupeau chez Groupe depuis 2005, mentionne que la majorité des activités de l'exploitation d'élevage de Ferme est située au 767 et suivant son cycle de production annuelle, elle se retrouve avec un surplus de veaux qui doivent être délogés vers un site secondaire, soit le 1061.

[41] Cette relocalisation est nécessaire pour deux raisons.

[42] D'abord, pendant cette période de l'année, Ferme se voit accorder un quota de production de lait supplémentaire l'obligeant à garder plus de vaches en lactation, lesquelles nécessitent une place pour la traite.

[43] Ensuite, Ferme a besoin d'espace pour le vêlage de certaines vaches et doit donc s'assurer de leur offrir un environnement adéquat pour mettre bas.

[44] Ainsi, comme l'explique monsieur Chalifour, depuis août 2007, il transfère par remorque de cinq à dix veaux sevrés⁹ vers le 1061 pour une période d'environ 60 jours, libérant ainsi l'espace essentiel au 767 pour effectuer la traite de lait ainsi que pour le vêlage.

[45] Au 1061, les veaux circulent librement à l'intérieur de l'ancienne laiterie¹⁰ et monsieur Chalifour veille tant à leur développement qu'à leur entretien quotidien en les nourrissant, en changeant leur paille et en disposant de leur déjection dans la fosse à fumier qui s'y trouve.

[46] Voilà ce qui explique pourquoi monsieur Lefebvre, voisin du 1061, n'a jamais remarqué la présence des veaux dans le bâtiment entre 2007 et 2016 puisque, notamment, de sa résidence, la preuve démontre que des éléments physiques obstruent sa vue, l'empêchant de voir l'endroit où ils sont logés.

[47] Le Tribunal pose le même constat quant à monsieur Leblanc qui, de sa propriété, n'a aucun contact visuel sur le bâtiment où logent les veaux.

[48] Ce n'est qu'après que Ferme ait vendu les veaux nés au 767 en août et septembre et produit son quota de lait supplémentaire, que monsieur Chalifour procède au rapatriement des veaux élevés au 1061.

[49] Pour le Tribunal, cette présence dans le bâtiment d'élevage au 1061 s'inscrit suivant un système d'exploitation structuré mis en place par les défenderesses dès 2007¹¹, soit avant l'entrée en vigueur du Règlement, et ce lieu, malgré le nombre de veaux hébergés et la durée de leur séjour, est un site où il y a des activités d'élevage.

⁹ La preuve révèle qu'à l'âge de deux mois, un veau est sevré.

¹⁰ Voir l'emplacement de la laiterie à la pièce D-10.

¹¹ Selon le témoignage de monsieur André, l'achat du 1061 est une opportunité d'acquérir un site d'élevage.

[50] Aux yeux du Tribunal, il s'agit là d'un usage réel d'une installation d'élevage qui n'est certes pas important, mais tout de même, cette activité est belle et bien présente, laquelle n'est ni futile ni factice.

[51] Cet endroit a aussi servi à des fins d'entreposage de déjections des veaux élevés au 1061¹² entre 2007 et 2016 et des génisses depuis 2017 et non seulement de ceux provenant du 767.

[52] Également, après l'entrée en vigueur du Règlement, les activités d'élevage n'ont pas cessé et ont même augmenté en 2017.

[53] Or, l'accroissement de l'intensité de l'activité dérogatoire au 1061 depuis 2017 n'a pas eu pour effet de changer le type d'usage quant à l'utilisation du bâtiment d'élevage qu'en font les défenderesses et cet accroissement ne peut être restreint¹³.

[54] Pour le Tribunal, l'usage actuel correspond à une intensification de l'activité préexistante et non à un changement dans le type d'usage.

[55] De plus, aucun élément de preuve sérieux n'établit l'existence d'effets néfastes ou démesurés sur le voisinage ou Champlain à la suite de cette intensification¹⁴.

[56] Conséquemment, les défenderesses ont fait la preuve que 1061 bénéficie de droits acquis en ce qui concerne l'utilisation du bâtiment à des fins d'élevage et le Règlement leur est inopposable.

[57] Considérant ce qui précède, force est de conclure que Champlain n'a pas réussi à démontrer qu'il y aurait eu abandon, interruption ou cessation d'un élevage au 1061 pendant une période de 24 mois depuis 2009¹⁵.

[58] En effet, les témoins entendus en demande ne permettent pas d'affirmer une telle chose.

* * *

[59] En terminant, le Tribunal tient à souligner qu'avant de débiter leurs représentations, les défenderesses lui ont remis un plan de plaidoirie qui n'est pas un acte de procédure et dans lequel on y retrouve, notamment, deux conclusions qui sont de la nature d'un jugement déclaratoire.

¹² Article 18.1 du Règlement.

¹³ *Huot c. Municipalité de L'Ange-Gardien*, précitée note 6.

¹⁴ *Saint-Romuald (Ville) c. Olivier*, 2001 CSC 57 (CanLII).

¹⁵ Article 18.5 du Règlement.

[60] Or, ces dernières ne se retrouvent pas à leur exposé sommaire des moyens de défense. De plus, elles n'ont ni rédigé de demande reconventionnelle¹⁶ ni signifiée une telle procédure¹⁷ à la partie demanderesse.

[61] Dans les circonstances, le Tribunal n'entend pas se prononcer sur les conclusions déclaratoires soumises par les défenderesses dans leur plan de plaidoirie.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[62] **REJETTE** la demande d'ordonnance de cessation d'utilisation d'une construction formulée par la demanderesse;

[63] **LE TOUT**, avec les frais de justice contre la demanderesse.



JACQUES BLANCHARD, j.c.s.

M^e André Lemay
Madame Sandrine MacFarlane-Drouin, stagiaire en droit
TREMBLAY BOIS MIGNAULT S.E.N.C.R.L.
Avocat de la demanderesse

M^e Pierre Soucy
M^e Marie Blanchette
Madame Juliette Soucy, étudiante en droit
LAMBERT THERRIEN S.E.N.C.
Avocats des défenderesses

Dates d'instruction : Les 23 et 24 novembre 2020

¹⁶ Article 172 C.p.c.

¹⁷ Article 139 (2^o) C.p.c.