

## DROITS ACQUIS OU PAS, DOMMAGES OU PAS

Par : Me Mario Paul-Hus  
Municonseil avocats inc.

Dans l'affaire 126250 Canada inc. et al. c. ville de Laval, la Cour supérieure a été appelée à se prononcer sur une réclamation en dommages pour perte de loyer de profit et d'achalandages et pour troubles et inconvénients. Les demanderessees réclament une somme d'approximativement 650 000,00 \$.

Les demanderessees sont propriétaires et opèrent deux commerces sur le boulevard Sainte-Rose à Laval.

Le 13 novembre 2005, l'immeuble est détruit par un important incendie. Jusqu'à sa destruction, le bâtiment abritant les deux commerces était utilisé à des fins de bar et aussi à des fins de bar avec spectacles à caractère érotique. Suite à l'incendie, la ville soutient qu'il y a perte de droits acquis en ce qui a trait au commerce des demanderessees et à leur occupation. Pour leur part, les demanderessees tiennent que leur droit acquis aux maintiens du bâtiment et des usages n'ont pas été perdus.

Suite à ces événements, la ville de Laval a donc considéré la possibilité de modifier le zonage applicable à l'immeuble. À l'occasion d'une intervention sur le sujet, le maire de la ville indique que la politique de la ville ne vise pas à encourager ce type d'établissement à caractère érotique et que la volonté est de procéder à la mise en place d'un projet de règlement visant l'établissement de nouveaux usages à moins que les citoyens ne s'y opposent. Lors de la rencontre, les citoyens manifestent leur approbation au projet de modification du règlement de zonage.

La présente affaire constitue un des deux volets du présent dossier. En effet, un autre recours devant la Cour supérieure avait été présenté afin de faire déclarer l'existence ou non de droits acquis. La juge analyse les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme qui permet à une ville d'exiger que cesse l'usage dérogatoire protégé non seulement en cas d'abandon, mais aussi en cas d'interruption d'un usage pour une période d'au moins six (6) mois.

La juge saisie du dossier reconnaît que le titulaire de droits acquis doit démontrer sa diligence à assurer la reprise de l'usage. Les droits acquis ne survivent pas par la seule intention. L'exercice de ses droits doit se trouver par un genre et une intensité d'activité qui ne doivent pas être futiles ou factices.

La juge examine donc par la suite les gestes posés par le propriétaire quant à leur intention de reprendre leurs activités. Elle conclut que suivant la preuve qui a été produite, les demanderessees n'ont jamais eu l'intention d'abandonner leurs droits acquis. Dans ce jugement, la juge ne fait aucun commentaire à l'effet que

les moyens de la ville puissent avoir été frivoles ou manifestement mal fondés et son jugement fût confirmé par la Cour d'appel du Québec.

De l'avis du tribunal, ces moyens étaient défendables et en ce sens, la juge émettait donc une opinion à l'effet que les moyens soumis n'impliquaient pas potentiellement la responsabilité de la ville.

Reste que la Cour supérieure dans le dossier qui nous occupe devait statuer sur la possibilité pour les demanderessees d'être indemnisée. Le test à cet égard, consiste à examiner le comportement de la ville dans les circonstances.

La Cour rappelle avec justesse le principe à l'effet que lorsqu'elle exerce un pouvoir réglementaire, une ville de peut être tenue responsable si elle a agi de bonne foi ou si l'exercice de se pouvoir ne peut être qualifié d'irrationnel. Dans leur sphère opérationnelle, la simple faute au sens du Code civil du Québec peut alors engager leur responsabilité.

Dans le présent dossier, la ville de Laval agissait dans la sphère opérationnelle. Il faut alors analyser le comportement de la ville à l'égard du comportement d'une personne raisonnable placée dans les mêmes circonstances. Les prétendus dommages occasionnés aux défenderesses ont été principalement occasionnés par la contestation de la ville tant devant la Cour supérieure que devant la Cour d'appel.

Dans son jugement, le juge conclut que ce qui a été plaidé par la municipalité n'était pas frivole ni manifestement erroné, ce qui implique que la ville ne commet pas de faute par l'exercice de ces droits.

La Cour conclut donc que la décision de la ville de défendre le dossier devant les tribunaux ne démontre aucun caractère frivole ou manifestement erroné de la position de la ville. Cette position était défendable face à la revendication des droits acquis par la demanderesse et en conséquence, ces dernières ne peuvent aujourd'hui réclamer des dommages et intérêts qui découleraient d'une faute de la ville en défendant des droits devant le tribunal.

Ainsi, le tribunal est d'avis que la ville de Laval était justifiée d'agir ainsi et que son comportement n'ouvre pas la porte à une condamnation en dommages de cette dernière. L'action est donc rejetée.