

## COUR D'APPEL

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
SIÈGE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-031396-252  
(500-17-130976-247)

DATE : 18 mars 2025

---

**DEVANT L'HONORABLE MARTIN VAUCLAIR, J.C.A.**

---

**VILLE DE MONTRÉAL-EST**  
REQUÉRANTE – demanderesse  
c.

**GESTION FRAGA INC.**  
**9449-0869 QUÉBEC INC.**  
INTIMÉES – défenderesses

---

### JUGEMENT

---

[1] La requérante, Ville de Montréal-Est (« Ville ») demande la permission d'appeler d'un jugement rendu en cours d'instance oralement le 31 janvier 2025 (transcrit le 2 février 2025) par l'honorable Geeta Narang de la Cour supérieure, district de Montréal, qui rejette sa demande d'injonction interlocutoire.

[2] Un litige oppose la Ville aux intimées qui exploitent sur son territoire un commerce de recyclage sur un lot où la réglementation l'interdit. La Ville prétend que les intimées ont abandonné des droits acquis pour cet usage du lot et elle cherche à le faire cesser. Le lot est exploité depuis des décennies par une entreprise de recyclage et de traitement de rebuts, impliquant l'entreposage extérieur de divers matériaux. Les modifications réglementaires affectent le type d'entreposage extérieur permis. La Ville a émis plusieurs avis de non-conformité, puis un constat d'infraction à l'encontre des intimées. Dans ce contexte, les intimées entreprennent d'obtenir un jugement déclaratoire leur reconnaissant un droit acquis relativement à leur commerce. Dans ce contexte, la Ville a

entrepris sa demande d'injonction interlocutoire. Les deux dossiers sont joints devant la Cour supérieure.

[3] La juge applique les critères bien connus. Elle reconnaît une forte apparence de droit, c'est-à-dire que l'usage est probablement dérogatoire. Les intimées prétendent qu'elles ont un droit acquis et la Ville prétend que cet argument est voué à l'échec. La juge n'est pas d'accord à ce stade préliminaire. Sur le préjudice, la juge précise que la Ville prétend que celui-ci découle uniquement, mais nécessairement, de la violation d'une disposition réglementaire de la municipalité en matière de zonage. En effet, la juge ne constate aucun autre préjudice. Quant à la balance des inconvénients, ce sont les intimées qui écoperont, car, d'une part, elles fermeront leurs portes si l'injonction est accordée et, d'autre part, l'alternative plaidée par la Ville comme solution à la continuation des activités des intimées est inexistante.

[4] Enfin, la juge considère également que le recours de la Ville est en soi discrétionnaire, signifiant qu'une injonction n'émane pas nécessairement lorsque les critères sont démontrés. À cet égard, la juge tient compte qu'un déséquilibre économique important s'installerait et pourrait avoir un impact sur le déroulement de l'instance. L'injonction pourrait avoir comme conséquence de mettre fin à l'instance de façon prématurée, avant le jugement au fond et le *statu quo* est praticable dans les circonstances du dossier. Enfin, elle note au passage, sans que cela soit déterminant, que la Ville n'a pas agi avec célérité pour mettre fin à l'usage, mais uniquement une fois qu'elle fut confrontée à la demande de jugement déclaratoire.

[5] La requête est régie par l'art. 31 al. 2 du *C.p.c.*, nécessitant que le jugement décide en partie du litige ou cause un préjudice irrémédiable à une partie. L'injonction recherchée relève d'un pouvoir discrétionnaire qui commande la déférence : *R. c. Société Radio-Canada*, [2018] 1 R.C.S. 196, par. 27; *Riopel c. Centre intégré de santé et de services sociaux des Laurentides*, 2024 QCCA 210, par. 24. Puisqu'il s'agit également d'une mesure limitée dans le temps, la permission d'appeler est exceptionnelle : *Procureur général du Québec c. Quebec English School Board Association*, 2020 QCCA 1171, par. 7.

[6] À l'audience, la Ville explique que le jugement souffre de faiblesses parce que la juge n'a pas exigé des intimées qu'elles prouvent selon la prépondérance de preuve qu'elles avaient un droit acquis, parce que la juge n'a pas reconnu à sa juste valeur la force de son droit au regard de l'intérêt public et en faisant primer les intérêts privés sur l'intérêt public au stade de l'évaluation du préjudice.

[7] À mon avis, la Ville souhaite ici devancer le fond et elle confond les deux. Les droits acquis sont au cœur du litige du jugement déclaratoire. Je n'y vois pas d'erreur puisqu'au stade de l'injonction interlocutoire, « il n'est en général ni nécessaire ni souhaitable de faire un examen prolongé du fond de l'affaire » : *RJR-Macdonald Inc. c. Canada (Procureur général)*, [1994] 1 R.C.S. 311, p. 338. Quant aux facteurs retenus par

la juge, il est manifeste que celle-ci reconnaît d'emblée l'argument de la Ville portant sur le respect de la réglementation. Partant, les récriminations de la Ville portent davantage sur le poids que lui a accordé la juge. Selon la Ville, l'intérêt public réglait le sort de l'injonction. Je ne vois aucune erreur dans l'exercice de pondération de la juge, exercice qui existe toujours, peu importe les parties. Je ne vois aucune erreur déterminante dans sa motivation.

[8] En définitive, la Ville ne me convainc pas que la Cour pourrait intervenir dans cette décision discrétionnaire et de portée limitée dans le temps.

**POUR CES MOTIFS, LE SOUSSIGNÉ :**

[9] **REJETTE** la demande de permission d'appeler;

[10] **LE TOUT**, avec les frais de justice.

---

MARTIN VAUCLAIR, J.C.A.

Me Pierre François McNicolls  
BÉLANGER SAUVÉ  
Pour la requérante

Me Jonathan Maxime Fecteau  
DE GRANDPRÉ CHAIT  
Pour les intimées

Date d'audience : 14 mars 2025