

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
SIÈGE DE QUÉBEC

N° : 200-09-010861-257
(250-17-001791-222)

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE : 7 juillet 2025

FORMATION : LES HONORABLES JOCELYN F. RANCOURT, J.C.A.
SOPHIE LAVALLÉE, J.C.A.
ÉRIC HARDY, J.C.A.

PARTIE APPELANTE	AVOCAT
QUAI DES BULLES INC.	Me SAMUEL BACHAND (Municonseil avocats)
PARTIE INTIMÉE	AVOCAT
MUNICIPALITÉ DE KAMOURASKA	Me RINO SOUCY (DHC Avocats)

En appel d'un jugement rendu le 19 décembre 2024 par l'honorable Suzanne Ouellet de la Cour supérieure, district de Kamouraska.

DESCRIPTION : **Requête en rejet d'appel (art. 365 C.p.c.)**

Greffier-audiencier : Andy Champagne

Salle : 4.33 – Visioconférence

AUDIENCE

10 h 07 Appel du dossier et identification des parties;

10 h 09 Observations de Me Bachand;

Échanges entre la Cour et Me Bachand;

Me Bachand poursuit ses observations;

10 h 26 Observations de Me Soucy;

10 h 32 Réplique de Me Bachand;

Échanges entre la Cour et Me Bachand;

Me Bachand poursuit sa réplique;

10 h 34 Suspension;

10 h 47 Reprise;

Arrêt;

Fin de l'audience.

Andy Champagne, greffier-audiencier

ARRÊT

[1] L'intimée demande le rejet de l'appel d'un jugement de la Cour supérieure du 19 décembre 2024 (l'honorable Suzanne Ouellet)¹, lequel rejette la demande en jugement déclaratoire de l'appelante visant à faire déclarer que son projet de construction d'un économusée sur le territoire de l'intimée est conforme à la réglementation de zonage de celle-ci.

[2] Au soutien de sa requête en rejet d'appel, l'intimée fait valoir, avec justesse, que l'appel est voué à l'échec.

* * *

[3] En première instance, l'appelante prétend que l'usage auquel elle destine son projet d'économusée est bel et bien une salle d'exposition, et qu'il s'agit d'un usage compris dans le groupe d'usage « commerce et de service II », autorisé par l'article 3.3.2.2 du règlement de zonage de l'intimée.

[4] La juge ne fait pas droit à cet argument, concluant de la preuve que le nouvel usage projeté dans l'économusée n'est pas celui d'une salle d'exposition. Elle explique que dans le contexte où les usages ne correspondent pas à l'un ou l'autre des usages spécifiquement décrits dans le règlement de zonage, il y a lieu de recourir à l'interprétation par similitude, en identifiant le dénominateur ou la caractéristique dominante des usages compris dans le règlement, en se fondant sur la preuve administrée². La juge précise que pour vérifier la conformité du projet à la réglementation de zonage, il ne faut pas s'arrêter à la qualification d'« économusée » que lui donne l'appelante, mais examiner, au regard de la preuve administrée, l'usage réel envisagé sur le lot, afin de le classer dans un groupe d'usages prévu au règlement³.

[5] Puisque le règlement ne traite pas expressément de la classification de l'usage d'économusée, la juge procède à l'analyse de la preuve en cherchant à savoir à quelle catégorie d'usages, prévue au règlement de zonage, l'usage dominant projeté correspond le mieux.

[6] Elle retient de la preuve que l'appelante opère à l'année, et qu'elle œuvre dans deux secteurs d'activités décrits au Registre des entreprises comme 1) Industrie des savons et composés pour le nettoyage et Savonnerie artisanale (atelier fabrication); et 2) Autres types de commerces de gros et Vente et distribution⁴. Plus précisément, la savonnerie actuelle entrepose, vend sur place et distribue ses produits dans plus de 50 points de vente au Québec⁵.

¹ *Quai des Bulles inc. c. Municipalité de Kamouraska*, 2024 QCCS 4808.

² *Id.*, paragr. 26-27.

³ *Id.*, paragr. 30.

⁴ *Id.*, paragr. 49-50.

⁵ *Id.*, paragr. 52-53.

[7] La juge estime que le projet d'économusée de l'appelante a donc la particularité d'avoir une vocation économique et entrepreneuriale, laquelle prend la forme d'un site de production et d'un comptoir de vente sur place, en sus des attraits culturels et touristiques propres aux musées. En considérant l'importance de la superficie de l'économusée que l'appelante entend consacrer à la production et à l'entreposage, la juge estime que l'usage projeté ne peut être assimilé à celui d'un musée au sens du règlement de zonage, et qu'il ne correspond donc pas à l'un des usages prévus à l'article 3.3.2.2 du règlement de l'intimée⁶.

[8] Contrairement à ce que soutient l'appelante, la juge ne commet pas d'erreur en affirmant qu'« [e]n l'absence de définition spécifique d'un usage, il y a lieu de s'en remettre au sens courant des mots »⁷. Elle n'assimile pas non plus la salle d'exposition et la galerie d'art à un seul et même usage, mais conclut simplement qu'à la lumière de la preuve administrée, l'activité projetée dans l'économusée n'est pas compatible avec le dénominateur commun à ces deux usages, soit la salle d'exposition.

[9] Elle conclut ensuite que l'économusée, tel que projeté, demeure une activité de la nature d'une entreprise manufacturière artisanale (art. 3.3.4.1), que les usages projetés par Quai des Bulles correspondent donc davantage aux usages du groupe d'industrie I « *entreprises manufacturières artisanales* », et qu'elles ne respectent pas les conditions prévues à l'article 3.3.4.1 du règlement de zonage, notamment en termes de superficie et d'odeurs⁸.

[10] Il s'agit évidemment de conclusions de fait à l'égard desquelles la Cour doit faire preuve d'une grande déférence.

[11] L'appelante faisant défaut de cibler une erreur de droit dans l'identification et l'application des principes applicables, ou une erreur factuelle ou mixte de fait et de droit manifeste et déterminante dans l'analyse de la juge de première instance, l'appel ne présente aucune chance raisonnable de succès.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

[12] **ACCUEILLE** la requête en rejet d'appel;

[13] **REJETTE** l'appel;

⁶ *Id.*, paragr. 64-67, 76-82.

⁷ *Id.*, paragr. 29.

⁸ *Id.*, paragr. 100-113.

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

JOCELYN F. RANCOURT, J.C.A.

SOPHIE LAVALLÉE, J.C.A.

ÉRIC HARDY, J.C.A.