

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL
LOCALITÉ DE LONGUEUIL
« Chambre civile »

N° : 505-22-032149-231

DATE : 5 septembre 2025

SOUS LA PRÉSIDENTICE DE L'HONORABLE ISABELLE LABRANCHE, J.C.Q.

YVES PLANTE

Demandeur

c.

VILLE DE CONTRECOEUR

Défenderesse

JUGEMENT

APERÇU

[1] Le demandeur réclame¹ 40 000 \$² de la défenderesse en dommages suivant la délivrance d'un permis de construction pour l'installation d'une piscine creusée à l'intérieur des limites d'une servitude grevant l'immeuble en litige. Le prix de vente de la

¹ Le demandeur a introduit une Requête introductive d'instance le 14 juin 2023 au lieu d'une Demande introductive d'instance; article 100 du *Code de procédure civile*.

² Avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 24 mai 2023, pièce P-10, plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*; la preuve de réception du courrier recommandé n'a pas été déposée.

transaction immobilière intervenue entre le demandeur et un tiers ayant donc dû être réduit d'autant.

[2] La défenderesse nie responsabilité³ puisqu'elle n'a commis aucune faute dans l'analyse de la demande de permis, dans son émission et dans l'application de sa réglementation. Elle plaide également qu'elle n'est pas tenue d'accorder une dérogation mineure, qu'il revenait au demandeur de s'assurer de l'existence ainsi que de la portée de la servitude et que les dommages sont inexistantes ou grossièrement exagérés⁴.

QUESTIONS EN LITIGE⁵

[3] 1. La défenderesse a-t-elle commis une faute ?

[4] 2. Le demandeur a-t-il subi des dommages résultant de cette faute de la défenderesse ?

[5] 3. Le demandeur a-t-il commis une faute ?

[6] 4. Le demandeur a-t-il subi des dommages résultant de sa faute ?

ANALYSE ET DÉCISION

[7] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal rejette la Requête introductive d'instance du demandeur avec les frais de justice⁶.

[8] **1. La défenderesse a-t-elle commis une faute ?**

[9] Le demandeur le prétend, à tort.

[10] Le fardeau de la preuve en matière civile repose sur la prépondérance des probabilités. Il se décline en un fardeau de présentation et un fardeau de persuasion.

[11] Les articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec* le confirment :

2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

³ Dans l'Exposé sommaire des moyens de défense orale contenu au Protocole de l'instance.

⁴ La défenderesse renonce lors de l'instruction à son moyen de défense reposant sur la prescription du recours; procès-verbal d'audience du 28 février 2025.

⁵ Les questions en litige ont été convenues lors de l'instruction puisque la Demande d'inscription pour instruction et jugement est silencieuse à cet égard; procès-verbal d'audience du 28 février 2025; articles 1376 et 1457 du *Code civil du Québec*.

⁶ Article 340 du *Code de procédure civile*.

2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.

[12] Comme le symbolise l'honorable Nathalie Drouin, J.C.Q., le demandeur doit présenter *une preuve claire et convaincante, qui dépasse la simple possibilité, sans qu'il soit par ailleurs nécessaire d'atteindre la certitude; on parle d'un seuil de conviction de plus de 50 % permettant de faire pencher la balance en sa faveur*⁷.

[13] Quant à l'état du droit en matière de responsabilité municipale dans le cadre de l'application de sa réglementation⁸, il est le suivant :

36 L'arrêt Municipalité de Chelsea¹⁰ précise les paramètres selon lesquels une municipalité peut être tenue responsable d'une faute commise dans la mise en œuvre d'un règlement relevant de sa compétence. Les propos de la juge Bich se résument ainsi :

- La municipalité est soumise à une obligation de moyens et ne peut être tenue responsable au-delà d'une norme de diligence raisonnable qui s'apprécie selon les circonstances;

- L'exercice de la prudence et de la prévoyance s'évalue à la mesure du risque dont on cherche à prévenir la matérialisation ou à minimiser les effets;

37 Selon une jurisprudence constante, la simple faute d'un préposé dans l'exercice de ses fonctions peut entraîner la responsabilité d'une municipalité¹¹. Il faut donc se demander si le préposé de la Ville a eu une conduite qu'aurait eue une personne raisonnablement prudente, placée dans les mêmes circonstances. En principe, les municipalités doivent faire le nécessaire pour assurer l'application de leurs règlements et leur responsabilité peut être engagée lorsqu'un fonctionnaire commet une faute dans leur

⁷ *Aubry c. Gestion V Millette inc. (9385-5870 Québec inc.)*, 2024 QCCQ 803, paragraphe 41; voir aussi l'arrêt de principe rendu par la Cour suprême du Canada, dans : *F.H. c. McDougall*, 2008 CSC 53, paragraphe 46.

⁸ *Bolduc c. Lévis (Ville de)*, 2015 QCCA 1428, déposé par la défenderesse, citant aux notes 10 à 18 : « 10. *Chelsea (Municipalité de) c. Laurin*, supra, note 8; 11. Voir : *Prud'homme c. Prud'homme*, [2002] 4 R.C.S. 663, REJB 2002-36356, 2002 CSC 85, REJB 2002-36356, paragr. 31; *Ste-Anne-de-Bellevue (Ville de) c. Papachronis*, [2007] R.R.A. 549, EYB 2007-120557rés. (C.A.), 2007 QCCA 770, EYB 2007-120557, paragr. 22 et 23; *Maska Auto Spring Ltée c. Ste-Rosalie (Corp. municipale du village de)*, [1988] R.J.Q. 1576 [1988] R.R.A. 480rés. (C.A.), motifs du juge Chouinard, dissident. La Cour suprême a accueilli l'appel et a statué sur le litige comme il avait été suggéré par le juge Chouinard, dissident en Cour d'appel : *Maska Auto Spring Ltée c. Ste-Rosalie (Corp. Municipale du village de)*, [1991] 2 R.C.S. 3, EYB 1991-68616, AZ-91111076 (CSC); 12. *St-Hilarion (Municipalité de) c. 3104-9364 Québec inc.*, [2010] R.D.I. 28, EYB 2009-167176rés. (C.A.), 2009 QCCA 2375, EYB 2009-167176, paragr. 59; 13. *Ibid.*, paragr. 61; 14. *St-Pierre c. Ampleman*, [1994] R.L. 192, J.E. 93-1160 (C.A.), EYB 1993-64096; 15. *Michaud c. Québec (Ville de)*, [1994] R.L. 52, J.E. 93-576 (C.A.), EYB 1993-64298; 16. *Dionne c. Gatineau (Ville de)*, [2010] R.R.A. 336, EYB 2010-173723C.A., 2010 QCCA 915, EYB 2010-173723, paragr. 15; 17. *Reliance Power Equipment Ltd. c. Montréal (Ville de)*, [2002] R.J.Q. 2317, REJB 2002-33699[2002] R.R.A. 811, REJB 2002-33699 (rés. C.A.) paragr. 51. Dans cette affaire, la Ville n'avait pas commis de faute; 18. *Montréal (Ville de) c. Cordia Ltd.*, [2003] R.R.A. 1202, REJB 2003-48045rés., J.E. 2003-1862 (C.A.), REJB 2003-48045, paragr. 61. ». L'arrêt *Bolduc* a été réaffirmé par la Cour d'appel du Québec dans : *Entreprises Forestières T & W Seale inc. c. Canton de Gore*, 2021 QCCA 634, cité à la note 42.

*mise en œuvre*¹². La bonne foi n'est pas le critère permettant de déterminer s'il y a eu faute¹³.

38 La responsabilité d'une Ville a déjà été retenue en matière de délivrance de permis lorsque celle-ci a été négligente en effectuant une enquête¹⁴, qu'elle a agi de façon précipitée, sans prendre les précautions raisonnables¹⁵, qu'elle a dérogé à sa propre réglementation¹⁶ ou lorsqu'elle n'a pas mis tout le soin voulu dans l'analyse d'une demande de permis¹⁷. L'analyse de la faute doit tenir compte du contexte¹⁸.

[...]

45 L'argument de la Ville voulant qu'elle se soit conformée au Règlement, parce qu'elle avait en main le rapport A-3, équivaut à prétendre qu'un inspecteur peut décider, à la place du citoyen et sans l'en informer, de se soumettre à lui-même un rapport et de décider de sa conformité. Cet argument n'est pas acceptable. Le rôle de l'inspecteur municipal est d'informer le citoyen des exigences de la réglementation, de lui demander de s'y conformer, de vérifier ensuite s'il s'y est conformé, pour ensuite délivrer le permis. (notre soulignement)

[14] Pour reprendre une expression consacrée, une Ville (ou une Municipalité) n'est pas l'assureur de ses contribuables (ou citoyens)⁹.

[15] La défenderesse produit le Règlement numéro 861-1-2009 adoptant le règlement sur les permis et certificats¹⁰.

[16] Selon l'article 17, un permis est requis pour l'installation d'une piscine creusée et selon l'article 21, un plan projet d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre doit accompagner la demande de permis. Plus spécifiquement, dans le cas d'une piscine privée, le certificat de localisation, lorsque disponible, doit être joint à la demande.

[17] Enfin, en vertu de l'article 10, l'autorité compétente doit, entre autres, veiller à faire appliquer les dispositions contenues dans les règlements de l'urbanisme, faire l'étude des dossiers relatifs à toute demande de permis, analyser la conformité des plans et des documents soumis aux dispositions des règlements d'urbanisme et émettre les permis lorsque le requérant s'est conformé en tout point aux règlements applicables¹¹.

[18] Appliquant ces principes aux faits, le Tribunal retient de la preuve ce qui suit :

⁹ *Wells c. City of Beaconsfield*, 2024 QCCQ 7257, paragraphe 11; *Ouellette c. Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu*, 2021 QCCQ 1650, paragraphe 25.

¹⁰ Pièces P-12 et D-3; voir l'article 119 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1) habilitante selon lequel la municipalité peut par règlement prescrire les plans et documents qui doivent être soumis par le requérant à l'appui de sa demande de permis. Voir également l'article 120 selon lequel le fonctionnaire désigné délivre un permis si la demande est conforme à la réglementation, le demandeur a fourni tous les renseignements requis ainsi que tous les plans et documents exigés et que le tarif applicable à l'obtention du permis a été payé.

¹¹ Pièces P-12 et D-3.

- Le demandeur conclut un contrat préliminaire le 19 octobre 2020 avec Constructions Fiducia inc.¹²;
- Le contrat préliminaire indique que le titre de propriété sera libre de droits réels, sauf les servitudes usuelles et apparentes, d'utilité publique¹³;
- Le demandeur dépose sa demande de permis le 10 mai 2021 pour l'installation d'une piscine creusée par Trévi et s'y désigne à titre de propriétaire¹⁴;
- Le coût des travaux devant débuter le 1^{er} juillet 2021 et se terminer le 1^{er} septembre 2021¹⁵ est évalué à 40 000 \$¹⁶;
- Un projet d'implantation de Valérie Tétreault, arpenteure-géomètre au sein de Gendron Lefebvre arpenteurs-géomètres, qui est sujet à l'approbation de la défenderesse, est préparé le 18 janvier 2021¹⁷;
- Ce projet comporte une note selon laquelle *la(es) servitude(s) apparaissant sur ce plan pourrait (aient) être assujettie(s) à des normes de dégagement et d'entretien mentionnées dans la servitude*¹⁸;
- Il indique l'emplacement du bâtiment projeté avec un garage et une galerie;
- Il est accompagné du plan de F.B. Concept inc. conçu pour Trévi le 22 février 2021¹⁹ qui situe l'aménagement futur de la piscine, de la clôture, du cabanon, de la terrasse et de la thermopompe;
- La propriété du demandeur est alors en construction sur *ce nouveau lot dans un quartier en développement*²⁰;
- Ces documents d'implantation²¹ sont annexés à la demande de permis²²;
- Le demandeur n'explique pas le délai entre leur émission et le dépôt de la demande de permis ni pour quelle raison ils n'ont pas été actualisés;

¹² Pièce D-5.

¹³ *Idem*, clause 4.1.

¹⁴ Pièce P-1; à cette date, le demandeur n'est pas propriétaire en titre de l'immeuble.

¹⁵ *Idem*.

¹⁶ *Idem*.

¹⁷ Pièce P-2, non signée; pièce D-6 signée.

¹⁸ *Idem*.

¹⁹ Pièce P-2; la date du 16 mars 2021 pour la finalisation de ce plan alléguée dans la mise en demeure, pièce P-10 et au paragraphe 1 a) de la Requête introductive d'instance n'y apparaissant pas.

²⁰ Mise en demeure du 24 mai 2023, pièce P-10; le contrat préliminaire, pièce D-5 nomme ce projet immobilier « Faubourg du Majestueux ».

²¹ Pièce P-2.

²² Pièce P-1.

- Une servitude consentie par Al-Mo Construction inc. et Lotissements Fontaine inc. grève l'immeuble en faveur de Hydro-Québec et de Télébec, société en commandite depuis le 28 avril 2021²³;
- L'acte de servitude portant le numéro d'inscription 26 251 018 repose sur des plans préparés par Maxime Benoît, arpenteur-géomètre du 10 mars 2021 sous le numéro 661 de ses minutes qui lui sont annexés, mais qui n'ont pas été produits en preuve²⁴;
- Il fait mention de sa désignation cadastrale et de sa description technique;
- Le demandeur ne se souvient pas si son vendeur l'a informé de l'existence de la servitude lors de sa création;
- L'acte de servitude n'est pas joint à la demande de permis ni fourni à la défenderesse²⁵;
- Le permis est délivré le 14 juin 2021 et signé le 18 juin 2021 par le demandeur afin de confirmer que les renseignements fournis sont complets et exacts²⁶;
- Un extrait de certains articles²⁷, paraphés par le demandeur, y sont joints dont l'article 218 relatif à l'implantation de la piscine creusée devant être située à au moins 1,5 mètre d'une ligne de terrain, à une distance minimale de 2,5 mètres du bâtiment avec fondation et à une distance minimale de 1,0 mètre d'une construction ou d'un équipement accessoire²⁸;
- Le permis désigne Lotissements Fontaine inc. à titre de propriétaire²⁹ et réfère à un plan de localisation annexé non daté³⁰;
- Pourtant, un certificat de localisation n'est pas existant à cette date;
- Lotissements Fontaine inc. est représentée par Al-Mo Construction inc. dans l'acte de servitude³¹;

²³ Index des immeubles, pièce P-11; article 1177 et suivants du *Code civil du Québec*.

²⁴ Pièce D-2, page 6.

²⁵ Pièce D-2.

²⁶ Pièce P-3.

²⁷ La source législative ou réglementaire n'étant pas indiquée.

²⁸ Pièce P-3.

²⁹ *Idem*; la demande de permis, pièce P-1 n'est pas accompagnée d'une procuration.

³⁰ Non inclus dans la pièce P-3.

³¹ André Moreau, président de Al-Mo Construction inc. est le signataire pour le cédant 1 et le cédant 2, pièce D-2, pages 1 et 7.

- Le demandeur fait l'acquisition de son immeuble le 25 juin 2021 de Constructions Fiducia inc.³²;
- Cette dernière l'ayant acheté de Lotissements Fontaine inc. le 22 juin 2021³³;
- L'acte de vente³⁴ réfère à un certificat de localisation de la même arpenteuse-géomètre, Mme Tétreault, datant du 22 juin 2021³⁵ fourni par le vendeur et effectué à sa demande³⁶;
- Cet acte fait mention de l'existence d'une servitude qui grève l'immeuble en faveur de Hydro-Québec ainsi que de Télébec, société en commandite, portant le numéro d'inscription no 26 251 018³⁷;
- Le certificat de localisation la situe à une distance de 2 mètres de la limite arrière de la propriété et positionne la maison, le garage, le perron, la galerie ainsi que le thermorégulateur;
- Il ajoute donc l'emplacement d'un perron et d'un thermorégulateur comparativement au projet d'implantation³⁸;
- Il n'est pas fourni par le demandeur à la défenderesse;
- Le demandeur n'en informe également pas Trévi;
- Il ne nie pas sa connaissance de la servitude à tout le moins à cette date du 25 juin 2021, mais ne s'en préoccupe pas comme il détient son permis depuis le 18 juin 2021;
- Il ne questionne pas son vendeur à son sujet ni le notaire;
- La piscine creusée est tout de même installée après l'émission du permis de construction et de ce certificat de localisation³⁹;

³² Index des immeubles, pièce P-11.

³³ *Idem*.

³⁴ Pièce D-1, clause 4.

³⁵ Pièce D-4.

³⁶ *Idem*; pièce D-5, clause 4.2.

³⁷ Pièce D-2.

³⁸ Pièces P-2 et D-6.

³⁹ Le contrat de vente avec Trévi n'a pas été produit; la demande de dérogation mineure, pièce P-6 fait état que la construction de la piscine date de fin juin 2021 après l'obtention du permis de construction et aucune piscine creusée n'est illustrée sur le certificat de localisation du 22 juin 2021, pièce D-4.

- Une offre d'achat intervient entre le demandeur et un promettant-acheteur le 23 novembre 2022 pour un prix de vente de 640 000 \$⁴⁰;
- Un certificat de localisation est à nouveau émis par Mme Tétreault le 16 décembre 2022 montrant la maison, le perron, la galerie, la remise, le trottoir, le pavage, l'allée d'accès, l'appareil de filtration et la piscine creusée⁴¹;
- Ce certificat fait aussi mention qu'une servitude no 26 251 018 grève l'immeuble en faveur de Hydro-Québec ainsi que de Télébec, société en commandite et que la piscine creusée y empiète⁴²;
- La remise y empiète également et le demandeur ne s'est pas procuré de permis pour sa construction;
- Il présente une demande de dérogation mineure le 23 décembre 2022 en raison du refus de son acheteur d'instrumenter la vente⁴³;
- Il reproche à la défenderesse de lui avoir délivré un permis lui permettant de construire sa piscine creusée à une distance de 1,5 mètre de la limite arrière du terrain soit à l'intérieur de 0,5 mètre dans la superficie de la servitude de 2 mètres;
- Il lui demande donc le remboursement des frais d'abandon de la servitude, ce qu'elle refuse⁴⁴;
- Hydro-Québec confirme que les frais de déplacement du réseau sont d'un minimum de 40 000 \$ ce qui représente la dernière option envisageable suggérant plutôt le déplacement ou la condamnation de la piscine⁴⁵;
- Une assurance de titres à la charge du demandeur est souscrite le 31 mars 2023 uniquement dans la police du prêteur hypothécaire de l'acheteur, mais une lettre de tolérance est toutefois émise en faveur de ce dernier par Hydro-Québec⁴⁶;

⁴⁰ Pièce P-4 sans indication de l'année concernée à la page 8, mais mentionnant la date de visite de l'immeuble du 20 novembre 2022, à la page 2.

⁴¹ Pièce P-5.

⁴² *Idem*; pièce D-2.

⁴³ Pièce P-6.

⁴⁴ Courriel du 9 janvier 2023, pièce P-7.

⁴⁵ Courriel du 19 janvier 2023, pièce P-8.

⁴⁶ Clause préventive et limitation de services professionnels / assurance titres proposée par le notaire à la suite de la découverte d'une difficulté ou d'une irrégularité, pièce P-9; cette lettre de tolérance n'a pas été déposée.

- L'acheteur accepte de procéder à la transaction immobilière le 31 mars 2023 à ces conditions et moyennant une réduction du prix de vente de 40 000 \$⁴⁷;
- Le 24 mai 2023, la défenderesse est mise en demeure pour le paiement de cette somme⁴⁸, mais nie responsabilité;
- Selon le demandeur, la défenderesse aurait dû vérifier le registre foncier et visiter le site avant de délivrer le permis ce qui ne devrait pas lui être imputable à titre de nouveau citoyen⁴⁹;
- Le demandeur ne fait entendre aucune témoin;
- Les témoignages d'Alexandre Tremblay, inspecteur municipal au sein de la défenderesse et de Guillaume Gendron, son directeur de projet-urbanisme ont été rendus à l'audience et dans le cadre d'interrogatoires écrits produits au dossier de la Cour auxquels a procédé le demandeur⁵⁰;
- M. Tremblay confirme qu'il s'est assuré que le plan d'implantation et les documents requis par la réglementation sont déposés et sont conformes⁵¹;
- Il les considère valides et à jour⁵²;
- Il n'effectue aucune visite des lieux ni vérification au registre foncier au préalable⁵³;
- Parmi tous les nouveaux propriétaires du projet immobilier, seul le demandeur a présenté une demande de permis pour l'installation d'une piscine creusée à cette époque⁵⁴;
- M. Tremblay a remarqué que le projet d'implantation fourni n'était pas signé par l'arpenteur-géomètre⁵⁵, mais témoigne à l'audience qu'il détient aussi une copie signée dans son dossier sans autre explication⁵⁶;

⁴⁷ Acte de vente, également pièce P-9; vente avec garantie légale pour un prix de 600 000 \$ et déclarant l'empiètement de la piscine et de la remise dans la servitude ainsi que celle du pavage sur un autre lot.

⁴⁸ Pièce P-10.

⁴⁹ *Idem.*

⁵⁰ Article 223 et suivants du *Code de procédure civile*.

⁵¹ Interrogatoire écrit de M. Tremblay, questions et réponses nos 3 et 15; interrogatoire écrit de M. Gendron, question et réponse no 9.

⁵² Interrogatoire écrit de M. Tremblay, question et réponse no 11.

⁵³ Interrogatoire écrit de M. Tremblay, questions et réponses nos 6 et 9.

⁵⁴ Interrogatoire écrit de M. Tremblay, question et réponse no 5.

⁵⁵ Interrogatoire écrit de M. Tremblay, question et réponse no 7; pièce P-2.

⁵⁶ Pièce D-6.

- Il confirme que le permis n'aurait pas été délivré si un certificat de localisation avait illustré la servitude⁵⁷;
- Il nie avoir reconnu une erreur contrairement à ce que le demandeur soutient⁵⁸, mais il admet avoir tenté de *calmer le jeu*;
- Le dossier est transféré à M. Gendron en raison de la demande de dérogation mineure⁵⁹;
- M. Gendron n'était pas à l'emploi de la défenderesse lors de l'émission du permis;
- Suivant sa révision du dossier, il confirme que M. Tremblay a effectué les vérifications qui s'imposaient;
- Un plan-projet d'implantation est exigé si le certificat de localisation n'est pas disponible, comme prévu à la réglementation⁶⁰;
- Il nie avoir affirmé au demandeur que certaines villes examinent le registre foncier au préalable de l'émission d'un permis⁶¹;
- Il revient plutôt au demandeur de prendre connaissance de ce qu'il acquiert ce que l'acte de vente du 25 juin 2021⁶² qui réfère à une description technique du 22 juin 2021 délimite⁶³;
- Enfin, la mesure minimale de 1,5 mètre prescrite par la réglementation n'a aucun lien avec l'existence d'une servitude d'utilité publique ou autres⁶⁴.

[19] Le Tribunal conclut que le demandeur n'a pas réussi à démontrer que la défenderesse a commis une faute en délivrant un permis de construction pour l'installation d'une piscine creusée empiétant dans les limites d'une servitude sans visite du site ni examen du registre foncier comme il le soutient⁶⁵. La balance ne *penche* donc pas de son côté, ce qui conduit au rejet de sa Requête introductive d'instance.

⁵⁷ Interrogatoire écrit de M. Tremblay, question et réponse no 10; interrogatoire écrit de M. Gendron, question et réponse no 10.

⁵⁸ Mise en demeure, pièce P-10; interrogatoire écrit de M. Tremblay, question et réponse no 12.

⁵⁹ Interrogatoire écrit de M. Tremblay, question et réponse no 14.

⁶⁰ Interrogatoire écrit de M. Gendron, question et réponse no 12.

⁶¹ Interrogatoire écrit de M. Gendron, questions et réponses nos 5 et 7.

⁶² Pièce D-1.

⁶³ Interrogatoire écrit de M. Gendron, question et réponse no 11.

⁶⁴ Interrogatoire écrit de M. Gendron, question et réponse no 13.

⁶⁵ Paragraphe 1 b), d) et e) de la Requête introductive d'instance. Voir: *Wilson c. Surveillance Jonik inc.*, 2010 QCCQ 985, paragraphes 20 et 26 concluant que l'inspecteur municipal ne dispose pas de la compétence nécessaire pour examiner les titres et qu'il n'a pas à renseigner les citoyens sur l'existence d'une servitude.

[20] La défenderesse obtient les documents requis par sa réglementation⁶⁶. D'ailleurs, le projet d'implantation du 18 janvier 2021 est sujet à l'approbation de la défenderesse et met en garde quant à l'impact de servitudes⁶⁷. La défenderesse n'a pu s'appuyer sur l'un ou l'autre des certificats de localisation émis le 22 juin 2021 ainsi que le 16 décembre 2022 illustrant la servitude consentie en faveur d'Hydro-Québec et de Télébec, société en commandite⁶⁸.

[21] La demande de permis datant du 10 mai 2021⁶⁹ et le permis ayant été délivré le 14 juin 2021 en raison de sa conformité à la réglementation applicable⁷⁰. Ni l'acte de servitude du 28 avril 2021 ni les plans préparés à son soutien par Maxime Benoît, arpenteur-géomètre du 10 mars 2021, ne lui ont également été communiqués⁷¹. En signant le permis le 18 juin 2021, le demandeur confirme que les renseignements fournis sont complets et exacts⁷².

[22] Enfin, il n'ajuste pas son projet de construction après l'émission du premier certificat de localisation ni ne fait modifier le permis et fait plutôt installer la piscine creusée selon les documents d'implantation⁷³.

[23] **2. Le demandeur a-t-il subi des dommages résultant de cette faute de la défenderesse ?**

[24] **3. Le demandeur a-t-il lui aussi commis une faute ?**

[25] **4. Le demandeur a-t-il subi des dommages résultant de sa faute ?**

[26] Le Tribunal n'a pas à répondre à ces questions ayant conclu que la défenderesse n'a commis aucune faute.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[27] **REJETTE** la Requête introductive d'instance du demandeur, Yves Plante;

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

ISABELLE LABRANCHE, J.C.Q.

⁶⁶ Pièces P-2 et D-6.

⁶⁷ Pièce P-2.

⁶⁸ Pièces D-4 et P-5.

⁶⁹ Pièces P-1, P-2 et D-6.

⁷⁰ Pièces P-3 et D-3.

⁷¹ Pièce D-2 sans les plans qui lui ont été annexés selon sa page 6.

⁷² Pièce P-3.

⁷³ La défenderesse nie toute faute, mais plaide subsidiairement *la rupture du lien de causalité* en raison de cette faute du demandeur.

Yves Plante
Demandeur
Non représenté

Me Armand Poupart jr
POUPART & POUPART AVOCATS INC.
Avocats de la défenderesse
Ville de Contrecoeur

Date d'audience : 28 février 2025