

COUR DU QUÉBEC
(Division administrative et d'appel)

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

N° : 200-80-011415-252

DATE : 10 février 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE PIERRE A. GAGNON, J.C.Q.

GINO POITRAS
Demandeur

c.

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC
Défenderesse

et
FÉDÉRATION DE L'UPA DU CENTRE-DU-QUÉBEC

et
MRC DE BÉCANCOUR

et
MUNICIPALITÉ DE FORTIERVILLE
Mises en cause

JUGEMENT

sur la demande de permission d'appeler
d'une décision rendue par le Tribunal administratif du Québec
(art. 159 *Loi sur la justice administrative*)

[1] Le 14 novembre 2013, la Commission de protection du territoire agricole du Québec (**la commission**) transmet à Gino Poitras un préavis selon l'article 14.1 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (la LPTAA)* l'informant qu'elle a l'intention d'émettre une ordonnance conformément à l'article 14 de la LPTAA parce qu'il contrevient à la LPTAA en utilisant le lot 6 180 702 du cadastre du Québec, situé dans la municipalité de Fortierville (**le lot visé**) à des fins récréatives, de villégiature et agrotouristiques (**l'utilisation actuelle**), alors que le lot visé est situé en zone agricole.

[2] Gino Poitras prétend que le lot visé bénéficie de droits acquis à une utilisation autre que l'agriculture, conformément à l'article 101 de la LPTAA.

[3] La commission reconnaît qu'au 9 novembre 1978, date d'application de la LPTAA au lot visé, ce dernier est utilisé à des fins de gravière-sablière et bénéficie ainsi d'un droit acquis. Cependant, elle constate l'extinction du droit acquis parce que l'utilisation à des fins autres que l'agriculture ne s'est pas perpétuée de manière ininterrompue sur le lot visé et qu'ainsi il y a eu abandon de l'utilisation à des fins autres que l'agriculture et un retour sous couverture végétale pour une période de plus d'un an au sens de l'article 102 de la LPTAA.

[4] En conséquence, le 1^{er} avril 2022, la commission ordonne à Gino Poitras de cesser l'utilisation actuelle du lot visé, notamment d'enlever les roulottes de villégiature qui s'y trouvent (vraisemblablement huit), de démolir la salle de réception de la cabane à sucre et de détruire la piscine (**l'ordonnance**)¹.

[5] Gino Poitras conteste l'ordonnance² devant le Tribunal administratif du Québec (section du territoire et de l'environnement) (**le TAQ**).

[6] Le 27 octobre 2025, le TAQ conclut que les droits acquis pour l'utilisation autre que l'agriculture sur le lot visé se sont éteints, puisqu'à compter du 13 mai 1999 jusqu'en juin 2003 au moins, les propriétaires d'alors (**le couple Gagnon-Doyon**) utilisent le lot à des fins de sylviculture artisanale et, ce faisant, ont laissé le sol sous couverture végétale à cette fin (**la décision**)³.

[7] Gino Poitras sollicite du Tribunal qu'il lui accorde la permission d'en appeler de la décision⁴. Il invoque que le TAQ a commis quatre erreurs mixtes de droit et de fait manifestes et déterminantes. Il plaide que les questions qui en découlent devraient être soumises à la Cour au sens de l'article 159 de la *Loi sur la justice administrative* :

159. Les décisions rendues par le Tribunal dans les matières traitées par la section des affaires immobilières, de même que celles rendues en matière de protection du territoire agricole, peuvent, quel que soit le montant en

¹ *Poitras*, 2022 CanLII 29016 (QC CPTAQ).

² *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, LQ, c. P-41.1 (LPTAA), art. 21.1.

³ *Poitras c. Commission de protection du territoire agricole*, 2025 QCTAQ 10422.

⁴ *Loi sur la justice administrative*, LQ, c. J-3, art. 158.

cause, faire l'objet d'un appel à la Cour du Québec, sur permission d'un juge, lorsque la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour.

[8] Gino Poitras plaide qu'il soulève des erreurs de fait déterminantes et que la décision a une incidence importante sur ses activités, ce qui constitue une question sérieuse au sens du jugement classique en la matière *Windsor (Ville de)* :

[10] Parmi les exemples retenus par la jurisprudence, on retrouve les cas suivants :

Une question sérieuse

- Une faiblesse apparente de la décision attaquée;
- Une erreur de fait déterminante;
- L'omission d'analyser des éléments fondamentaux de preuve;
- Une sérieuse lacune au niveau des motifs de la décision attaquée qui empêche d'en comprendre le fondement factuel et juridique;
- L'incidence de la décision sur le sort du justiciable;
- L'importance du montant en jeu.⁵

[...]

[9] La jurisprudence récente exige que le caractère sérieux de la question soulevée révèle une question de principe qui transcende l'intérêt des parties ou encore qui révèle une injustice réelle, flagrante et manifeste qui provoque un déni de justice⁶.

[10] Le Tribunal constate que, sous le couvert d'arguments invoquant des erreurs mixtes de droit et de fait, Gino Poitras invite plutôt cette Cour à apprécier de nouveau la preuve administrée pour en tirer des conclusions qui lui sont favorables. Or, l'appel sur permission ne vise pas accorder à une partie une deuxième chance de soumettre des arguments qui ont été rejetés par le TAQ de façon motivée et intelligible⁷.

[11] Le Tribunal conclut donc que Gino Poitras ne le convainc pas qu'il devrait accorder la permission d'appeler de la décision.

[12] Voici pourquoi.

ANALYSE ET MOTIFS

Les droits acquis en matière de protection du territoire agricole

⁵ *Windsor (Ville de) c. Domtar inc.*, 2009 QCCQ 5334, par. 10.

⁶ Par exemple : *781435 Canada inc. c. Ville de Gatineau et al.*, 2024 QCCQ 8172 (par. 3 à 5); *Rolland c. Agence de sécurité maximum inc.*, 2024 QCCA 49, par. 6 à 10;

⁷ *Ibid.*, par. 12.

[13] Le lot visé est situé dans une région agricole désignée. Ainsi, en principe, une personne ne peut, sans l'autorisation de la commission, utiliser le lot visé à une fin autre que l'agriculture⁸.

[14] Le chapitre VII de la LPTAA établit le régime de droits acquis applicable en zone agricole. La décision l'explique ainsi :

[140] Le chapitre VII de la LPTAA établit le régime de droits acquis applicable en zone agricole.

[141] L'article 101 LPTAA reconnaît des droits acquis dans la mesure où un lot est utilisé à des fins autres que l'agriculture lorsque la LPTAA lui est devenue applicable, en l'occurrence le 9 novembre 1978 dans le présent dossier :

101. Une personne peut, sans l'autorisation de la commission, aliéner, lotir et utiliser à une fin autre que l'agriculture un lot situé dans une région agricole désignée, une aire retenue pour fins de contrôle ou une zone agricole, dans la mesure où ce lot était utilisé ou faisait déjà l'objet d'un permis d'utilisation à une fin autre que l'agriculture lorsque les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la commission ont été rendues applicables sur ce lot.

Ce droit n'existe qu'à l'égard de la superficie du lot qui était utilisée à une fin autre que l'agriculture ou pour laquelle un permis d'utilisation à une fin autre que l'agriculture avait déjà été délivré lorsque les dispositions de la présente loi visant à exiger l'autorisation de la commission ont été rendues applicables à ce lot.

[142] Depuis le 21 juin 2001, avec l'entrée en vigueur de l'article 101.1 LPTAA, il est interdit de modifier l'utilisation existante en une autre utilisation, à une fin autre que l'agriculture, sur la superficie bénéficiant d'un droit acquis sans l'autorisation de la Commission :

101.1. Malgré l'article 101, une personne ne peut, à compter du 21 juin 2001, ajouter une nouvelle utilisation principale à une fin autre que l'agriculture sur la superficie bénéficiant de ce droit ni modifier l'utilisation existante en une autre utilisation à une fin autre que l'agriculture, sans l'autorisation de la commission.

[15] La décision rappelle que la Cour suprême a défini dans sa trilogie de 1989⁹ les éléments à considérer pour conclure à l'existence de droits acquis en matière de protection du territoire agricole :

⁸ LPTAA précitée note 2, art. 26.

⁹ *Veilleux c. Québec (Commission de protection du territoire agricole)*, 1989 CanLII 82 (CSC) ; *Gauthier c. Québec (Commission de protection du territoire agricole)*, 1989 CanLII 83 (CSC) ; *Venne c. Québec (Commission de protection du territoire agricole)*, 1989 CanLII 84 (CSC).

[167] Dans la trilogie des affaires *Veilleux, Gauthier et Venne*, la Cour suprême du Canada définit les éléments à considérer pour conclure à l'existence de droits acquis. La reconnaissance d'un droit acquis ne peut exister que dans la seule mesure où le lot était utilisé ou faisait l'objet d'un permis d'utilisation, à une fin autre que l'agriculture, et ce de façon légale, continue, tangible, effective et actualisée, compte tenu, le cas échéant, de la nature de l'utilisation.

[16] Après une analyse de la preuve portant sur l'utilisation du lot de 1978 à 2003, la décision rappelle que le droit acquis ne s'éteint que s'il y a présence d'une couverture végétale sur la superficie sur laquelle il porte pendant plus d'une année :

[171] Malgré cela, l'article 102 LPTAA exige davantage qu'une interruption ou un abandon de l'utilisation à une fin autre que l'agriculture pour qu'il y ait extinction des droits acquis. Le droit acquis s'éteint par la présence d'une couverture végétale sur la superficie sur laquelle il porte pendant plus d'une année :

102. Le droit reconnu par l'article 101 subsiste malgré l'interruption ou l'abandon d'une utilisation autre que l'agriculture. Il est toutefois éteint par le fait de laisser sous couverture végétale la superficie sur laquelle il porte, pendant plus d'un an à compter du moment où les dispositions de la présente loi visant à exiger l'autorisation de la commission ont été rendues applicables sur cette superficie. Il est également éteint aux mêmes conditions sur la partie de cette superficie qui a fait l'objet d'un acte d'aliénation; il en est de même quant à la superficie qui a été réservée par le vendeur à l'occasion d'un lotissement ou d'une aliénation, intervenue après le 20 juin 1985.

[Soulignement du Tribunal]

[172] La Cour suprême du Canada nous enseigne, dans l'arrêt *Veilleux*, que l'extinction des droits acquis prévue à l'article 102 LPTAA vise aussi un autre but de la loi qui est de récupérer des terres ayant un potentiel agricole.

La décision

[17] Le TAQ note d'abord que la commission admet qu'au 9 novembre 1978 le lot visé est utilisé à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins de gravière-sablière, par le propriétaire de l'époque¹⁰.

[18] Il constate ensuite qu'entre 1980 et 1999, le propriétaire d'alors utilise plutôt le lot visé à des fins de villégiature¹¹, notamment l'astronomie, et que la commission ne remet pas en cause que le droit acquis s'est poursuivi pendant cette époque¹².

¹⁰ *Postras c. Commission de protection du territoire agricole* précitée note 3, par. 143.

¹¹ *Ibid.*, par. 144.

[19] Le couple Gagnon-Doyon achète le lot visé le 13 mai 1999 pour le revendre 5 ans plus tard, le 13 mai 2003. C'est leur utilisation du lot visé qui fait l'objet du débat entre les parties et sur laquelle le TAQ se prononce¹³.

[20] Gino Poitras prétend essentiellement que le couple Gagnon-Doyon continue l'utilisation du lot visé à des fins de villégiature, notamment en y installant une roulotte ou une maison mobile, selon les époques, et en substituant la chasse à l'astronomie¹⁴.

[21] La commission invoque plutôt que l'utilisation du lot visé est désormais la sylviculture artisanale, soit l'exploitation de la forêt située sur le lot¹⁵. Or, la sylviculture est de l'agriculture¹⁶. Elle s'appuie principalement sur un formulaire de demande d'autorisation pour l'aménagement d'un abri forestier qu'a signé le couple Gagnon-Doyon du 29 juin 2002. Le Couple Gagnon-Doyon y indique qu'il utilise le lot à des fins d'exploitation forestière (**le formulaire d'autorisation**)¹⁷.

[22] Les parties soumettent chacune une preuve d'experts portant sur des photographies aériennes du lot visé et visant à déterminer d'une part, la nature des objets présents sur le lot visé¹⁸ et d'autre part, l'étendue de la couverture végétale sur le lot visé¹⁹.

[23] Le TAQ soupèse les éléments de preuve que lui présentent les parties²⁰ et tranche en faveur de la position de la commission en concluant que les droits acquis se sont éteints.

[24] Le TAQ accorde une plus grande valeur probante aux affirmations faites par le couple Gagnon-Doyon dans le formulaire de demande d'autorisation qu'aux déclarations assermentées et aux témoignages²¹. Il écrit :

[162] Contrairement à ce que prétend M. Poitras, la preuve prépondérante est à l'effet que l'utilisation de villégiature récréative ne se poursuit pas à la suite de l'acquisition du lot visé par les Gagnon-Doyon.

[163] En effet, ces derniers affirment, dans le formulaire de demande d'autorisation en 2002, que l'utilisation du lot visé est à des fins d'exploitation forestière. Malgré le fait que le lot n'ait pas servi à la culture du sol, son

¹² Ibid., par. 145.

¹³ Ibid., par. 146 à 170.

¹⁴ Ibid., par. 146.

¹⁵ Ibid., par. 146 et 147.

¹⁶ LPTAA précitée note 2, art. 1(1).

¹⁷ *Poitras c. Commission de protection du territoire agricole* précitée note 3, par. 148, 149, 150 et 151.

¹⁸ Ibid., par. 155 à 162.

¹⁹ Ibid., par. 173 à 176.

²⁰ Le TAQ entend l'affaire *de novo*. La première question de sa décision (par. 9 à 106) porte sur le droit du TAQ d'entendre l'affaire *de novo*.

²¹ *Poitras c. Commission de protection du territoire agricole* précitée note 3, par. 164.

utilisation à des fins sylvicoles constitue de l'agriculture au sens de la LPTAA.

[164] Dans les déclarations assermentées et les témoignages, il n'est pas fait mention de travaux sylvicoles. Néanmoins, le Tribunal accorde une plus grande valeur probante aux affirmations faites par les Gagnon-Doyon dans le formulaire de demande d'autorisation. Le degré d'intensité de cette activité n'est pas précisé.

[Nous soulignons]

[25] Le TAQ juge que les Gagnon-Doyon n'ont pas exercé des activités de villégiature récréative²² et réitère que la preuve révèle l'absence de bâtiment permanent sur le lot visé depuis environ 1990²³.

[26] Rappelant que l'article 102 LPTAA exige la présence d'une couverture végétale sur la superficie sur laquelle il porte pendant plus d'une année pour qu'il y ait extinction d'un droit acquis²⁴, le TAQ tient compte du témoignage des experts qui ont analysé les photos aériennes²⁵ et des photographies prises le 6 juin 2003 du lot visé qui démontrent que la surface végétalisée couvre presque l'entièreté des zones photographiées, à l'exception d'ornières dans le chemin d'accès²⁶.

[27] Le Tribunal constate que les photos du 6 juin 2023 confirment la description que font les Gagnon-Doyon de l'utilisation du lot visé dans le formulaire d'autorisation signé un an plus tôt.

[28] Comme suite de son analyse de la preuve, le TAQ conclut que le lot visé a été laissé sous couverture végétale pendant plus d'un an²⁷. En particulier, le TAQ conclut que la couverture végétale du lot devient avec l'achat du lot visé par le couple Gagnon-Doyon de l'agriculture²⁸.

[29] C'est cette appréciation de la preuve que remet fondamentalement en cause Gino Poitras sous le couvert de quatre questions. Analysons chacune d'elles²⁹ :

QUESTION 1- Le TAQ commet une erreur mixte de droit et de fait déterminante lorsqu'elle retient, au paragraphe 165 de sa décision, qu'il n'y a, en 1999 que la présence de quelques objets de nature anthropique sur le lot visé, ce qui ne serait pas concluant pour le maintien d'un droit acquis à une utilisation de villégiature récréative.

²² Ibid., par. 165.

²³ Ibid., par. 166.

²⁴ Ibid., par. 171 et 172.

²⁵ Ibid., par. 173 à 176.

²⁶ Ibid., par. 177 et 178.

²⁷ Ibid., par. 173 à 180.

²⁸ Ibid., par. 180 à 183.

²⁹ Le Tribunal cite sans modification les questions proposées.

[30] Dans sa demande de permission d'appeler, Gino Poitras s'emploie à démontrer que la preuve révèle la présence d'objets de nature anthropique pour la période 1980 à 1999³⁰, tout en plaidant que la présence de structures à vocation autre que l'agriculture n'est absolument pas nécessaire dans la recherche de droits acquis³¹.

[31] Le paragraphe 165 de la décision porte plutôt sur la période litigieuse (1999-2003) et explique pourquoi le TAQ maintient sa conclusion que les Gagnon-Doyon n'exercent pas d'activités de villégiature récréative :

[165] De même, la présence de quelques objets de nature anthropique sur le lot visé, difficilement identifiables sur les photographies aériennes, et de pelouse n'est pas suffisante afin de démontrer la poursuite d'une activité de villégiature récréative suffisamment caractérisée. Hormis la chasse, il n'y a aucune mention dans le dossier que les Gagnon-Doyon exercent des activités de villégiature récréative (ex. : camping, baignade, etc.) ni qu'ils utilisent la roulotte implantée temporairement à la suite de l'acquisition de la propriété en mai 1999 à cette fin.

[32] Lu dans son contexte, le paragraphe 165 de la décision ne peut être interprété comme le fait Gino Poitras.

QUESTION 2 – Le TAQ commet une erreur mixte de faits et de droit lorsqu'elle conclut :

- **au paragraphe 163 de sa décision, que la seule utilisation du lot visé est à des fins d'exploitation forestière en 2002, faisant ainsi perdre des droits acquis à une utilisation de villégiature récréative, tel que le soutient la preuve entendue ;**
- **au paragraphe 169 de sa décision, que la seule utilisation du lot visé pour faire la chasse, ne fait reconnaître aucun droit acquis (et *a contrario* anéanti ceux antérieurement reconnus).**

[33] Les paragraphes 163 et 169 de la décision se lisent ainsi :

[163] En effet, ces derniers affirment, dans le formulaire de demande d'autorisation en 2002, que l'utilisation du lot visé est à des fins d'exploitation forestière. Malgré le fait que le lot n'ait pas servi à la culture du sol, son utilisation à des fins sylvicoles constitue de l'agriculture au sens de la LPTAA.

[...]

[169] La chasse n'est pas une activité qui est contrôlée par la Commission. De nombreux chasseurs utilisent le territoire agricole en

³⁰ Demande de permission d'appeler, par. 12 à 23.

³¹ Ibid., par. 11.

période de chasse et cela serait contraire à l'objectif de la LPTAA s'il fallait reconnaître des droits acquis sur chacun des terrains utilisés pour la pratique de cette activité limitée dans le temps.

[34] Dans sa demande pour permission d'appeler, Gino Poitras fait état des différents éléments mis en preuve relatifs à l'occupation et l'utilisation du lot visé par le couple Gagnon-Doyon durant la période litigieuse (1999-2003)³² pour en conclure qu'« il y a clairement l'existence d'un droit acquis et son maintien »³³.

[35] Ce faisant, il invite le Tribunal à reconsidérer la preuve qu'a analysée le TAQ.

[36] Le paragraphe 169 doit se lire en conjonction avec le paragraphe qui le précède :

[168] Bien que M. Gagnon soit un chasseur et qu'il pouvait également utiliser sa roulotte ou sa maison mobile à cette fin, la pratique de la chasse en zone agricole à certaines périodes de l'année ne constitue pas une utilisation autre qu'agricole effective pour conférer ou maintenir des droits acquis :

De la même façon, le fait qu'une remise utilisée comme rangement d'équipements et de machineries dans le cadre d'une exploitation agroforestière serve accessoirement de camp de chasse pendant de courtes périodes ne permet pas de conclure qu'il s'agit là de l'utilisation effective de la remise à une fin autre que l'agriculture justifiant la reconnaissance de droits acquis.

[Références omises]

[37] Les paragraphes 163 et 169 de la décision, lus dans leur contexte, permettent de comprendre que le fait que le couple Gagnon-Doyon ait pu chasser sur le lot visé n'est pas suffisant pour considérer que le lot demeure utilisé à des fins de villégiature, alors qu'il déclare dans le formulaire d'autorisation utiliser le lot à des fins d'exploitation forestière.

QUESTION 3 – Le TAQ commet une erreur en inférant la perte de droit acquis sur la base de la demande d'autorisation déposée par Monsieur Gérard « Gerry » Gagnon et Madame Marcelle Doyon avec la référence que le lot est strictement utilisé à des fins d'exploitation forestière, tel que le conclut le TAQ au paragraphe 163 de sa décision.

[38] Gino Poitras s'attarde à démontrer que le dépôt de la demande d'autorisation n'est pas une reconnaissance de la renonciation à un droit acquis.

³² Ibid., par. 26 à 33.

³³ Ibid., par 34.

[39] Or, le TAQ ne juge pas que les énoncés au formulaire d'autorisation constituent une reconnaissance de la renonciation à un droit acquis. Le TAQ conclut plutôt que les affirmations du couple Gagnon-Doyon reflètent l'utilisation effective du lot visé, soit de la sylviculture artisanale.

[40] Alors que Gino Poitras insiste sur le contexte dans lequel la demande d'autorisation est faite et sur les raisons pour lesquelles la décision de la commission qui la refuse ne peuvent lui être opposés³⁴, la décision du TAQ ne cite pas ces éléments au soutien de sa conclusion que le lot visé n'est pas utilisé à des fins de villégiature. Au contraire, le TAQ écrit spécifiquement que : « le Tribunal n'a pas à se prononcer sur les circonstances entourant cette décision »³⁵.

[41] Autrement dit, rien dans la décision ne supporte l'affirmation de Gino Poitras que le TAQ a conclu que le couple Gagnon-Doyon a renoncé à un droit acquis.

QUESTION 4 – Le TAQ commet une erreur en concluant, au paragraphe 183 de sa décision, qu'il y a eu un retour sous couverture végétale de la superficie de 2,2 ha qui bénéficiait d'un droit acquis, pour une période de plus d'un an par la suite, minimalement jusqu'en juin 2003.

[42] Gino Poitras s'attarde à démontrer dans sa demande pour permission d'appeler que la preuve révèle qu'il n'y a pas eu un retour sous couverture végétale pour une période de plus d'un an sur la superficie qui bénéficiait d'un droit acquis³⁶.

[43] Or, le TAQ analyse cette même preuve³⁷ pour conclure au contraire que la présence de la couverture végétale s'explique par l'utilisation du lot à des fins de sylviculture :

[180] Une couverture végétale basse ou entretenue dans le cadre d'un usage de villégiature récréative ne signifie pas nécessairement un retour à l'agriculture sur la superficie bénéficiant de droits acquis. C'est la nature même de cet usage de se pratiquer sur des surfaces naturelles.

[181] Or, avec l'achat par les Gagnon-Doyon du lot visé et son utilisation à des fins sylvicoles, « l'abandon de l'utilisation autre que l'agriculture donne à la couverture végétale déjà existante un caractère nouveau, un effet particulier ». En effet, cette couverture végétale doit maintenant être considérée comme de l'agriculture.

[182] Évidemment, des bâtiments, structures ou autres utilisations agricoles faisant obstacle à la reprise du couvert végétal ne peut empêcher l'extinction de droits acquis à une utilisation non agricole.

³⁴ Ibid., par. 36 à 43.

³⁵ *Poitras c. Commission de protection du territoire agricole* précitée note 3, par. 152 de la décision.

³⁶ Demande pour permission d'appeler, par. 45 à 54.

³⁷ *Poitras c. Commission de protection du territoire agricole* précitée note 3, par. 173 à 178.

[183] Par conséquent, le Tribunal juge que le lot visé bénéficiait d'un droit acquis à une fin autre que l'agriculture, le 9 novembre 1978, sur une superficie approximative d'un maximum de 2,2 ha. Ce droit acquis s'est éteint par l'abandon de l'utilisation autre que l'agriculture, le ou vers le 13 mai 1999 (date de l'achat par les Gagnon-Doyon), et le retour sous couverture végétale de cette superficie pour une période de plus d'un an par la suite, minimalement jusqu'en juin 2003.

[Nous soulignons]

[44] Gino Poitras n'argumente pas que le TAQ commet une erreur de droit en affirmant que la couverture végétale doit maintenant être considérée comme de l'agriculture. Une telle prétention serait mal fondée eu égard au jugement de la Cour d'appel du Québec dans *St-Louis c. Québec (Commission de protection du territoire agricole)*³⁸ que cite le TAQ.

[45] Dans cet arrêt, le lot était utilisé à des fins d'école de parachutisme et de piste d'atterrissage, de sorte qu'il bénéficiait de droits acquis au moment de l'application de la LPTAA au lot. Toutefois, en raison de difficultés financières, cette activité a cessé par la suite pendant plus d'une année.

[46] Argumentant que le lot était déjà sous couverture végétale au moment de l'application de la LPTAA au lot, et que cet état n'avait pas changé depuis, les appelants plaidaient que les droit acquis ne pouvaient s'éteindre par le fait de laisser l'emplacement dans cet état.

[47] La Cour d'appel rejette cet argument en affirmant que « l'abandon de l'utilisation autre que l'agriculture donne à la couverture végétale existante un caractère nouveau, un effet particulier »³⁹ et qu'ainsi le sol est laissé sous couverture végétale au sens de l'article 102 LPTAA.

[48] Bref, Gino Poitras n'identifie pas d'erreur mixte de droit ou d'erreur de faits manifeste et déterminante dans l'appréciation du TAQ de la preuve relative à la couverture végétale.

CONCLUSION GÉNÉRALE

[49] Le Tribunal ne peut accorder la permission d'appeler parce que les questions que soulève Gino Poitras ne sont pas sérieuses au sens de la jurisprudence et ne méritent donc pas d'être soumises à cette Cour.

[50] Le droit en matière de droits acquis est clair. Le TAQ applique les enseignements de la Cour suprême du Canada et conclut que Gino Poitras n'a pas

³⁸ 1990 CanLII 3326 (QC CA).

³⁹ Arrêt *St-Louis* précité note 36, p. 7.

réussi à prouver selon la prépondérance de preuve que le lot visé a été utilisé à une fin autre que l'agriculture, et ce de façon légale, continue, tangible, effective et actualisée. Son analyse est motivée et intelligible.

[51] L'affaire en est une d'application de principes connus à une situation factuelle précise.

[52] Gino Poitras ne démontre pas de prime abord une faiblesse apparente de la décision susceptible de constituer une question sérieuse. Contrairement à ce qu'il prétend, les questions suggérées ne soulèvent pas d'erreur manifeste et déterminante.

[53] Gino Poitras veut en réalité que cette Cour réévalue la preuve faite devant le TAQ dans son ensemble de façon à lui donner raison sur le maintien des droits acquis pendant la période litigieuse. Ce n'est pas le rôle d'un tribunal d'appel.

[54] De plus, Gino Poitras reconnaît que même si cette Cour lui donnait raison sur cet aspect, elle devrait retourner le dossier au TAQ pour qu'il le réexamine à la lumière du jugement de cette Cour. Le TAQ devrait également décider des autres arguments de la commission dont il n'a pas traité, soit :

- La légalité ou non de l'usage de villégiature au 21 juin 2021, date de l'application de l'article 101.1 de la LPTAA. La commission conclut que l'usage de villégiature au 21 juin 2021 est illégal⁴⁰ ;
- L'usage au 21 juin 2001 est-il le même que celui au 14 novembre 2013 ? La commission conclut que l'accroissement de l'intensité de l'usage entre le 21 juin 2001 et le 14 novembre 2013 est à ce point considérable qu'il crée un usage complètement différent, lequel est interdit par l'article 101.1 de la LPTAA⁴¹ ;
- L'absence de dépôt de la déclaration de droit acquis requise conformément à l'article 32 de la LPTAA pour l'obtention de permis de construction sur le lot visé. La commission questionne cette absence et conclut que plusieurs bâtiments construits sur le lot visé et utilisés à des fins autres que l'agriculture sont, à défaut de droits acquis, dérogatoires à la LPTAA⁴².

[55] Autrement dit, même si Gino Poitras réussissait en appel devant cette Cour, plusieurs obstacles se dresseraient avant que le TAQ puisse conclure à la légalité de l'utilisation actuelle.

[56] Le Tribunal est conscient que la décision du TAQ confirmant l'ordonnance scelle le sort de l'utilisation actuelle. Soulignons que Gino Poitras a tenté de régulariser son

⁴⁰ *Poitras c. Commission de protection du territoire agricole* précitée note 3, par 77 à 101.

⁴¹ *Ibid.*, par. 75 et 76.

⁴² *Ibid.*, par. 95 à 100.

usage par le biais d'une demande de *Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* présentée à la municipalité, reconnaissant ainsi que son usage n'était pas conforme à la réglementation municipale, sans succès.

[57] Sachant de plus que la Commission a informé Gino Poitras le 18 novembre 2003, peu de temps après son acquisition que l'utilisation d'une maison mobile sur le lot visé viole la LPTAA et, 10 ans plus tard, le 14 novembre 2013, que l'utilisation actuelle est illégale, cette Cour est loin d'être convaincue que la demande de permission d'appeler logée à ce stade est dans l'intérêt de la justice.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[58] **REJETTE** la demande pour permission d'appeler ;

[59] **LE TOUT**, avec frais de justice.

PIERRE A. GAGNON, J.C.Q.

M^e Patrick Beauchemin
Morency Société d'avocats
Avocat du demandeur

M^e Alexandre Duplain
CPTAQ Avocats
Avocat de la défenderesse

Date d'audience : 12 décembre 2025