

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE BEAUCE
LOCALITÉ DE ST-JOSEPH-DE-BEAUCE
« Chambre civile »

N° : 350-22-000003-205

DATE : 20 décembre 2024

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

137574 CANADA LTÉE
Demanderesse
c.
VILLE DE ST-GEORGES
Défenderesse

JUGEMENT

INTRODUCTION

[1] 137574 Canada Limitée (*Canada*) est une entreprise œuvrant dans le domaine de la vente de terrains à construire. Son président et actionnaire est présentement monsieur Louis Champagne. Ce dernier a une formation de comptable. Il a œuvré pendant plusieurs années comme gestionnaire dans le domaine du transport collectif public dans la région de Montréal.

[2] *Canada* possédait 65 terrains dans la ville de Saint-Georges (*Saint-Georges*), auparavant dans la paroisse de Saint-Georges avant une fusion de ces deux municipalités. *Canada* a vendu, au fil des années, 63 de ses terrains au prix moyen de 20 000 \$ chacun, sauf exception.

[3] *Canada* reproche à *Saint-Georges* et à ses employés d'avoir nui à la vente des deux terrains restants. Il s'agit du lot numéro 3 124 138 (138) et 3 124 156 (156) du

cadastre du Québec. *Canada* affirme que *Saint-Georges* a fourni de fausses informations à des acheteurs potentiels, c'est-à-dire en leur disant que ces deux terrains n'étaient pas constructibles à cause de la présence d'un cours d'eau les traversant ou les longeant. *Canada* réclame 60 029,16 \$ et a réduit à l'audience cette somme à 55 529,16 \$¹.

[4] *Saint-Georges* conteste la demande, en précisant que ses employés n'ont commis aucune faute. Elle ajoute que le recours de *Canada* est prescrit en vertu de l'article 586 de la *Loi sur les cités et villes*.

586. Toute action, poursuite ou réclamation contre la municipalité ou l'un de ses fonctionnaires ou employés, pour dommages-intérêts résultant de fautes ou d'illégalités, est prescrite par six mois à partir du jour où le droit d'action a pris naissance, nonobstant toute disposition de la loi à ce contraire.

CONTEXTE

[5] Monsieur Champagne a été interrogé longuement au préalable le 19 septembre 2020 par le procureur de *Saint-Georges*. La transcription des notes sténographiques a été produite².

[6] *Canada* allègue qu'elle en a été réduite à se débarrasser de ses deux terrains parce que le comportement des employés de *Saint-Georges* ne lui permettait pas de les vendre au prix du marché. À l'audience, monsieur Champagne a affirmé qu'à cette époque *Canada* n'avait plus de « cash-flow ». En 2018, *Canada* a confié la vente de ses terrains au courtier immobilier Réal Bernard au prix de 18 000 \$ pour le 138 et au prix de 20 000 \$ pour le 156³.

[7] À cette époque, l'évaluation municipale était de 37 700 \$ pour le 138 et de 33 000 \$ pour le 156⁴.

[8] Plusieurs personnes ont approché monsieur Bernard pour ces terrains, en vain, de sorte que *Canada* a dû prolonger son mandat de six mois. C'est un entrepreneur en construction, Steve Bolduc, qui s'est montré intéressé à l'achat des deux terrains. Il habitait tout près, en location. Sachant de monsieur Bernard que la présence du cours d'eau obligeait au respect de bandes riveraines, monsieur Bolduc a fait appel en 2019 aux services de madame Marie-Andrée Gallant, arpenteuse-géomètre, afin qu'elle lui prépare une opinion. Cette dernière lui a envoyé un courriel le 5 août 2019, lui faisant part que les terrains seraient constructibles moyennant certaines restrictions⁵. Monsieur Bolduc a rencontré Alexandre Poulin, ancien inspecteur de *Saint-Georges* et

¹ Pièce P-15.

² Pièce D-4 – Transcription.

³ Pièce D-1 – Plan d'implantation des deux terrains.

⁴ P-17 et P-18 – Évaluation.

⁵ Pièce P-16 – Courriel.

maintenant chef de la *Division inspection et urbanisme*. Après s'être muni des documents nécessaires, monsieur Bolduc a présenté une demande pour un permis de construction. Il l'a obtenu pour une habitation de trois chambres à coucher sur chacun des terrains, le 138 pour lui et le 156 pour son fils.

[9] Le 21 juin 2019, monsieur Bolduc, après avoir négocié avec monsieur Bernard, a fait une promesse d'achat de 16 000 \$ pour le 138⁶ et 17 000 \$ pour le 156⁷. Il signe le contrat d'achat le 23 juillet 2019 par l'intermédiaire de sa société *Gestion J.A.Y.D. inc.* En discutant par après avec monsieur Champagne, monsieur Bolduc a affirmé que celui-ci n'était pas content. Il lui a dit qu'il avait fait l'inverse de lui, c'est-à-dire obtenir des informations pertinentes de professionnels compétents pour respecter les conditions du règlement de zonage de la Ville et ensuite présenter un de permis de construction⁸. Ce qui a conduit *Canada* à envoyer une mise en demeure à *Saint-Georges* le 7 août 2019 lui réclamant 60 000 \$⁹.

[10] Auparavant, *Canada* avait reçu une lettre du 10 juin 2009 de monsieur Jean-Yves Gosselin, directeur du Service d'urbanisme de *Saint-Georges*, qui faisait suite à un échange (non produit)¹⁰. Les éléments pertinents de cette lettre sont les suivants :

- 1- Une vérification des deux terrains révèle que ceux-ci présentent la même particularité et donc que les possibilités de construction sont réduites par cette particularité.
- 2- La présence d'un cours d'eau fait en sorte qu'une partie importante du terrain ne peut être utilisée à des fins de construction. Une bande de 10 mètres mesurée à partir de la ligne naturelle des hautes eaux doit être libre d'aménagement et demeurer sous couvert végétal.
- 3- Nous ne pouvons confirmer ou infirmer que ces terrains peuvent faire l'objet d'un projet de construction. Nous croyons qu'il est de notre devoir d'avertir les clients potentiels de ces restrictions qui pourraient rendre ces lots non-constructibles. Nous croyons que le ou les vendeurs devraient faire de même.
- 4- La dimension des terrains devrait tenir compte, selon le nombre de chambres à coucher, des dimensions du système de traitement des eaux usées. (Les terrains sont desservis par l'aqueduc de la Ville).

[11] À l'audience, monsieur Champagne a affirmé qu'il avait interprété cette lettre comme un empêchement de vendre ses deux terrains au prix du marché

⁶ Pièce P-12 – Promesse d'achat.

⁷ Pièce P-11 – Promesse d'achat.

⁸ Pièce P-13 – Contrat de vente.

⁹ Pièce P-14 – Mise en demeure.

¹⁰ Pièce D-3 – Lettre du 10 juin 2009.

[12] C'est depuis 2007 que *Canada* soupçonnait les employés de *Saint-Georges* d'induire en erreur des acheteurs potentiels. Aucun de ces acheteurs potentiels qui auraient été ainsi induits en erreur entre 2007 et 2019 n'a été entendu comme témoin de sorte que la lettre du 10 juin 2009 de monsieur Gosselin devient un des chevaux de bataille de *Canada*.

[13] Monsieur Gosselin a témoigné qu'à l'époque c'était surtout Édith Morin, la mère de monsieur Champagne, qui faisait des démarches auprès de lui pour les deux terrains et pour les taxes sur les autres terrains non vendus. Concernant les deux terrains, monsieur Gosselin lui a simplement rappelé que la protection de 10 mètres des bandes riveraines du cours d'eau était quelque chose à considérer afin que madame Morin puisse en informer tout acheteur potentiel tout en leur rappelant que les terrains étaient desservis par l'aqueduc uniquement. Il a expliqué que c'est depuis 2001 que le ministère de l'Environnement a mis en place la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables*¹¹.

[14] L'article 3.2 de cette politique prévoit ceci dans sa partie pertinente au présent litige :

3.2 Mesures relatives aux rives

Dans la rive, sont en principe interdits toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux. Peuvent toutefois être permis les constructions, les ouvrages et les travaux suivants, si leur réalisation n'est pas incompatible avec d'autres mesures de protection préconisées pour les plaines inondables:

a) L'entretien, la réparation et la démolition des constructions et ouvrages existants, utilisés à des fins autres que municipales, commerciales, industrielles, publiques ou pour des fins d'accès public;

b) Les constructions, les ouvrages et les travaux à des fins municipales, commerciales, industrielles, publiques ou pour des fins d'accès public, y compris leur entretien, leur réparation et leur démolition, s'ils sont assujettis à l'obtention d'une autorisation en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (chapitre Q-2) ou, le cas échéant, admissibles à une déclaration de conformité ou exemptés en vertu du Règlement sur l'encadrement d'activités en fonction de leur impact sur l'environnement (chapitre Q-2, r. 17.1);

c) La construction ou l'agrandissement d'un bâtiment principal à des fins autres que municipales, commerciales, industrielles, publiques ou pour des fins d'accès public aux conditions suivantes:

— les dimensions du lot ne permettent plus la construction ou l'agrandissement de ce bâtiment principal à la suite de la création de la bande de protection de la rive et il ne peut raisonnablement être réalisé ailleurs sur le terrain;

¹¹ Pièce D-6 – Règlement Q-2, r.35.

— le lotissement a été réalisé avant l'entrée en vigueur du premier règlement municipal applicable interdisant la construction dans la rive;

— le lot n'est pas situé dans une zone à forts risques d'érosion ou de glissements de terrain identifiée au schéma d'aménagement et de développement;

— une bande minimale de protection de 5 m devra obligatoirement être conservée dans son état actuel ou préférablement retournée à l'état naturel si elle ne l'était déjà.

d) La construction ou l'érection d'un bâtiment auxiliaire ou accessoire de type garage, remise, cabanon ou piscine, est possible seulement sur la partie d'une rive qui n'est plus à l'état naturel et aux conditions suivantes:

— les dimensions du lot ne permettent plus la construction ou l'érection de ce bâtiment auxiliaire ou accessoire, à la suite de la création de la bande de protection de la rive;

— le lotissement a été réalisé avant l'entrée en vigueur du premier règlement municipal applicable interdisant la construction dans la rive;

— une bande minimale de protection de 5 m devra obligatoirement être conservée dans son état actuel ou préférablement retournée à l'état naturel si elle ne l'était déjà;

— le bâtiment auxiliaire ou accessoire devra reposer sur le terrain sans excavation ni remblayage.

e) Les ouvrages et travaux suivants relatifs à la végétation:

— les activités d'aménagement forestier dont la réalisation est assujettie à la Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier (chapitre A-18.1) et à ses règlements d'application;

— le retrait ou la taille de végétaux morts ou affectés par un ravageur ou une maladie ou qui est effectuée à des fins de sécurité civile;

— sauf si elle est réalisée à la suite d'une perturbation naturelle, telle un chablis, une épidémie, un feu ou un verglas, où elle peut être supérieure, la récolte à des fins d'aménagement forestier d'au plus 50% des arbres de 10 cm et plus de diamètre, à la condition de préserver un couvert forestier d'au moins 50% dans les boisés privés utilisés à des fins d'exploitation forestière ou agricole;

— la coupe nécessaire à l'implantation d'une construction ou d'un ouvrage autorisé;

— la coupe nécessaire à l'aménagement d'une ouverture de 5 m de largeur donnant accès au plan d'eau;

— l'élagage et l'émondage nécessaires à l'aménagement de fenêtres de 5 m de largeur jusqu'à concurrence de 10% de la portion riveraine d'un lot, ainsi qu'à l'aménagement d'un accès au plan d'eau;

— aux fins de rétablir un couvert végétal permanent et durable, les semis et la plantation d'espèces végétales, d'arbres ou d'arbustes et les travaux nécessaires à ces fins;

— pour la culture de végétaux non aquatiques et de champignons, les divers modes de récolte de la végétation herbacée lorsque la pente de la rive est inférieure à 30% et uniquement sur le haut du talus lorsque la pente est supérieure à 30%.

f) La culture des végétaux non aquatiques et de champignons à des fins d'exploitation agricole est permise à la condition de conserver une bande minimale de végétation de 3 m dont la largeur est mesurée à partir de la ligne des hautes eaux; de plus, s'il y a un talus et que le haut de celui-ci se situe à une distance inférieure à 3 m à partir de la ligne des hautes eaux, la largeur de la bande de végétation à conserver doit inclure un minimum d'un mètre sur le haut du talus.

g) Les ouvrages et travaux suivants:

— l'installation de clôtures;

— l'implantation ou la réalisation d'exutoires de réseaux de drainage souterrain ou de surface et les stations de pompage;

— l'aménagement de traverses de cours d'eau relatif aux passages à gué, aux ponceaux et ponts ainsi que les chemins y donnant accès;

— les équipements nécessaires à l'aquaculture;

— toute installation septique conforme à la réglementation sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées édictée en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement;

— lorsque la pente, la nature du sol et les conditions de terrain ne permettent pas de rétablir la couverture végétale et le caractère naturel de la rive, les ouvrages et les travaux de stabilisation par phytotechnologies ou avec des matériaux inertes tels les perrés, les gabions ou finalement les murs de soutènement, en accordant la priorité à la technique la plus susceptible de faciliter l'implantation éventuelle de végétation naturelle;

— les installations de prélèvement d'eau souterraine utilisées à des fins autres que municipales, commerciales, industrielles, publiques ou pour fins d'accès public et aménagées conformément au Règlement sur les activités dans des milieux humides, hydriques et sensibles (chapitre Q-2, r. 0.1), au Règlement sur

l'encadrement d'activités en fonction de leur impact sur l'environnement et au Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (chapitre Q-2, r. 35.2);

— la reconstruction ou l'élargissement d'une route ou d'un chemin existant incluant les chemins de ferme et les chemins forestiers;

— les ouvrages et travaux nécessaires à la réalisation des constructions, ouvrages et travaux autorisés sur le littoral conformément au point 3.3;

— les activités d'aménagement forestier dont la réalisation est assujettie à la Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier et à sa réglementation sur les normes d'aménagement durable des forêts du domaine de l'État.

[15] Ces éléments ont été repris à l'article 12.2.1 du *Règlement de zonage numéro 150-2005* de *Saint-Georges* entré en vigueur le 25 août 2005¹².

[16] L'arpenteur-géomètre Hugues Lefrançois a déposé, à la demande de *Saint-Georges*, une opinion à ce sujet. Il est inscrit au bureau de l'Ordre des arpenteurs-géomètres depuis 2008. Il est familier avec les différentes normes concernant les rives et les bandes de protection riveraines contenues dans les règlements municipaux. Il a consulté le *Règlement de zonage de Saint-Georges* et la politique du ministère de l'Environnement. Monsieur Lefrançois écrit qu'il a eu comme mandat d'analyser les normes applicables concernant les rives et les bandes de protection riveraines sur le territoire de la ville de *Saint-Georges*.

[17] Il écrit qu'à la page 22 du *Règlement de zonage de Saint-Georges*, la rive est définie comme ayant une largeur de 10 mètres ou 15 mètres, le tout en fonction de la topographie du terrain, en respect des exigences de la Politique. Il écrit également que malgré cette exigence, l'article 12.2.1 du *Règlement de zonage de Saint-Georges* vient préciser qu'il est possible d'implanter un bâtiment principal à des fins autres que municipale, commerciale, industrielle et publique dans une zone de 5 mètres à l'intérieur de la rive en respectant l'ensemble de quatre conditions qu'il énumère, mais qui sont celles contenues dans la Politique reproduite plus haut.

[18] Monsieur Lefrançois conclut en disant qu'il est d'opinion que le *Règlement de zonage de Saint-Georges* est rédigé en respect des normes de la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables* en lien avec les rives des cours d'eau¹³.

[19] *Canada* n'a consulté aucun conseiller juridique à l'époque pertinente pour s'informer de la teneur de cette nouvelle réglementation. Elle n'a déposé aucune demande pour un permis de construction pour les deux terrains. Monsieur Champagne, à la page 108 de son interrogatoire au préalable, a affirmé n'avoir rien fait entre 2009 et 2018.

¹² Pièce D-2 – Règlement de zonage.

¹³ Pièce D-5 – Opinion de monsieur Lefrançois.

[20] En octobre 2009, *Canada* a demandé à la firme *Roy & Vézina* une étude de sol pour le lot 156. Le rapport a été produit et remis à *Canada*¹⁴. Ce rapport révèle essentiellement ce qui suit, à savoir que le lot peut faire l'objet de construction avec l'élément d'épurateur spécial mentionné dans le rapport. Le mandat de la firme était d'examiner le lot 156 pour une habitation avec deux chambres à coucher.

[21] À la page 94 de son interrogatoire au préalable, monsieur Champagne a affirmé qu'il n'avait pas remarqué que le rapport de *Roy & Vézina* portait sur une habitation à deux chambres à coucher. Il a aussi affirmé qu'il avait remis ce rapport à des acheteurs potentiels, mais il ne sait pas si ces gens sont allés s'informer auprès de *Saint-Georges*. *Canada* n'a pas présenté ce rapport à monsieur Gosselin ni à monsieur Poulin. Monsieur Gosselin a affirmé à l'audience qu'il n'en avait pris connaissance que dans le cadre des procédures judiciaires.

[22] La compréhension que monsieur Champagne avait de la nouvelle réglementation, dont la connaissance est réputée pour tous, était que ces terrains n'étaient pas constructibles. Or, ce n'est pas le cas. La protection de 10 mètres pour la bande riveraine est la règle générale, ce qu'a respecté d'ailleurs monsieur Bolduc. Les caractéristiques prévues à la Politique provinciale et à l'article 2.2.1 du *Règlement de zonage* s'appliquent pour des terrains avec construction résidentielle non constructible alors que ceux de *Canada* l'étaient selon *Roy & Vézina* et selon madame Gallant.

[23] La possibilité prévue qu'il puisse y avoir, par exception pour des terrains non constructibles, est l'empiètement pouvant aller jusqu'à 5 mètres sur la bande riveraine ne vise que ceux-ci. Monsieur champagne a interprété la lettre du 10 juin 2009 de monsieur Gosselin comme une faute pour ne pas lui avoir signalé cet empiètement possible. Monsieur Gosselin a rappelé que *Le Service d'urbanisme de Saint-Georges* ne donnait pas d'opinion juridique aux acheteurs potentiels et que sa lettre communiquait des informations générales tout en soulignant, par prudence et courtoisie, les restrictions de la bande riveraine de 10 mètres. Il a ajouté que pour toute demande de permis déposée et qui veut bénéficier de cet empiètement d'exception, doit faire la preuve des conditions prévues à la réglementation.

[24] Monsieur Poulin a affirmé que Steve Bolduc a déposé une demande de permis pour les deux terrains. Il avait déposé tous les documents nécessaires à l'étude de sa demande, soit un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre, un plan intérieur et extérieur de l'habitation projetée et une étude de sol pour l'installation septique.

[25] Les dommages réclamés par *Canada* concernent une perte de profits de 20 700 \$ pour le lot 138, de 21 500 \$ pour le lot 156, de remboursement de taxes pour

¹⁴ Pièce P-10 - Rapport.

ces deux lots sur une période de douze ans incluant également des taxes scolaires, des frais de courtage de 3 000 \$ et des frais divers¹⁵.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Canada

[26] *Canada* plaide que *Saint-Georges* a commis une faute en communiquant des informations incomplètes et/ou erronées aux acheteurs potentiels des terrains. Elle ajoute que cette preuve est déduite par le fait que ce sont les deux seuls terrains qu'elle n'a pu vendre au prix du marché¹⁶. *Canada* rappelle sa compréhension de la teneur de la lettre du 10 juin 2009 de Jean-Yves Gosselin. Elle précise que *Saint-Georges* avait une obligation d'informer les acheteurs potentiels des deux lots de la disposition de l'article 12.2.1 de son Règlement de zonage.

[27] *Canada* situe sa connaissance de la faute de *Saint-Georges* lors de la signature de l'acte de vente le 23 juillet 2019 lorsqu'elle a appris que des exceptions étaient possibles pour la construction des deux terrains. Elle y situe en conséquence la naissance de son droit d'action selon l'article 2880 du *Code civil du Québec* aux fins de la prescription. Elle a déposé son recours contre *Saint-Georges* le 22 janvier 2020, donc à l'intérieur tout juste du délai de prescription de six mois prévu à l'article 586 de la *Loi sur les cités et villes*¹⁷.

Saint-Georges

[28] *Saint-Georges* plaide que *Canada* n'a pas établi de faute de ses employés. *Canada* n'a déposé aucune demande de permis auprès de ses services d'urbanisme qui aurait généré une faute de ces derniers. Elle ajoute que monsieur Champagne s'est mépris sur la signification de la réglementation applicable et qu'il a été l'artisan de son préjudice.

[29] *Saint-Georges* ajoute que le recours de *Canada* est prescrit en vertu de l'article 586 LCV. Elle situe la naissance du droit à l'action de *Canada* en 2007 puisqu'elle payait déjà des taxes municipales sur les deux terrains. Elle ajoute que la mise en demeure de *Canada* du 7 août 2019 signifiée à *Saint-Georges* le même jour¹⁸ révèle tous les éléments générateurs du droit d'action, soit une faute de *Saint-Georges* qui remonterait à 2007, un préjudice allégué de 60 000 \$ et un lien de causalité entre la faute et ce préjudice.

¹⁵ Pièce P-15.

¹⁶ Paragraphes 6 et 9 de la *Demande introductive d'instance*.

¹⁷ Dans le cas d'un recours pour dommage économique, l'auteure Céline Gervais, maintenant juge à la Cour du Québec, est d'avis que le préavis de 15 jours n'est pas requis – Céline Gervais, *La prescription*, édition Yvon Blais, Cowansville 2009, page 91.

¹⁸ Pièces P-14 et P-25 – Mise en demeure.

[30] En se basant sur les autorités déposées, *Saint-Georges* plaide que *Canada* est présumée connaître la réglementation municipale. Elle ajoute que les fonctionnaires municipaux ne sont pas des conseillers juridiques, n'ont pas l'obligation d'expliquer le contenu des règlements municipaux et que *Canada* devait requérir au besoin l'avis de professionnels. Elle précise que *Canada* s'est aussi mépris sur le contenu du rapport de Roy & Vézina.

ANALYSE

[31] La Demanderesse a le fardeau de preuve en vertu de l'article 2803 du *Code civil du Québec* et sa preuve doit être prépondérante comme le prévoit l'article 2804 du même code :

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.

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.

[32] La responsabilité recherchée par *Canada* est extracontractuelle en vertu de l'article 586 LCV et 1457 C.c.Q. Elle doit établir une faute de *Saint-Georges*, un préjudice et un lien de causalité entre les deux. Il est utile de reproduire l'article 1376 du *Code civil du Québec* de même que l'article 586 LCV :

1376. Les règles du présent livre s'appliquent à l'État, ainsi qu'à ses organismes et à toute autre personne morale de droit public, sous réserve des autres règles de droit qui leur sont applicables.

586. Toute action, poursuite ou réclamation contre la municipalité ou l'un de ses fonctionnaires ou employés, pour dommages-intérêts résultant de fautes ou d'illégalités, est prescrite par six mois à partir du jour où le droit d'action a pris naissance, nonobstant toute disposition de la loi à ce contraire.

RESPONSABILITÉ

[33] L'analyse de la preuve révèle que *Canada* ne s'est pas déchargée de son fardeau de preuve. Voici pourquoi.

[34] L'affirmation de monsieur Champagne que des acheteurs potentiels des deux terrains ont été découragés d'acheter, car les employés de *Saint-Georges* leur disaient que ces terrains n'étaient pas constructibles n'a pas été prouvée. Monsieur Gosselin a témoigné que de potentiels acheteurs se sont effectivement présentés, mais que seul Steve Bolduc a déposé une demande de permis en bonne et due forme.

[35] En premier lieu, aucun des acheteurs potentiels n'a témoigné par quelque façon que ce soit. Monsieur Champagne, lui-même, n'a pas fait de démarches personnelles qui soutiendraient cette affirmation. Seule sa mère, Édith Morin, s'est présentée parce qu'elle s'occupait de la vente des terrains à l'époque et le Tribunal a mentionné plus haut ce que monsieur Gosselin a pu dire à madame Morin. La compréhension de monsieur Champagne de cette faute alléguée de *Saint-Georges* est la lettre du 10 juin 2009 de monsieur Gosselin. Le contenu de celle-ci n'indique aucunement que les terrains ne sont pas constructibles. Elle ne fait qu'indiquer la présence du cours d'eau et que *Canada* doit en tenir compte dans toute demande. *Canada* n'a jamais déposé de demande de permis de construction. Sa seule démarche, après la réception de la lettre de monsieur Gosselin, a été de donner un mandat à la firme *Roy & Vézina*. Le rapport de celle-ci, portant sur le lot 156 dans la perspective d'une habitation avec deux chambres à coucher, ne conclut pas que le terrain n'est pas constructible. D'ailleurs, dans son interrogatoire au préalable, comme mentionné plus haut, monsieur Champagne a admis qu'il n'avait pas remarqué cette particularité dans le rapport de *Roy & Vézina*.

[36] Monsieur Champagne a affirmé à l'audience qu'il avait remis copie de ce rapport à des acheteurs potentiels pour qu'ils le montrent aux employés de *Saint-Georges*. Monsieur Gosselin a affirmé qu'il avait vu ce rapport uniquement dans le cadre des procédures judiciaires.

[37] En deuxième lieu, messieurs Gosselin et Poulin ont témoigné que la seule demande de permis de construction déposée auprès de leurs services était celle de Steve Bolduc et elle a été acceptée.

[38] La preuve révèle que *Canada* s'est méprise sur la signification des dispositions pertinentes du *Règlement de zonage 150-2005* de *Saint-Georges* et de la Politique provinciale.

[39] La réglementation en vigueur prévoit que la bande riveraine, par ailleurs définie, doit avoir un minimum de 10 mètres. Par exception, ce minimum peut être ramené à 5 mètres pour la construction ou l'agrandissement d'une résidence dont les dimensions du lot ne le permettent pas et selon les autres conditions prévues. Il aurait donc fallu que *Canada* dépose une demande de permis de construction, accompagnée des documents nécessaires, attestant du respect de ces exigences pour qu'elle soit étudiée par les services de *Saint-Georges* et qu'ils usent de leur discrétion pour permettre la réalisation du projet dans la bande de 5 à 10 mètres du cours d'eau.

[40] Les préposés de *Saint-Georges* n'avaient pas l'obligation d'expliquer à *Canada* le contenu du *Règlement de zonage*. Ils ne sont pas les conseillers juridiques du promoteur. Dans une décision récente¹⁹, le juge Clément Samson de la Cour

¹⁹ 9116-6957 *Québec inc. Ville de Shannon*, 2024 QCCS 3670, SOQUIJ AZ-52062477, paragr. 46 et 47.

supérieure cite l'extrait suivant de l'arrêt *Bolduc c. Ville de Lévis*²⁰ déposé par *Canada* qui donne des paramètres de la responsabilité d'une municipalité :

[46] Dans l'affaire *Bolduc c. Lévis (Ville de)*, la Cour d'appel établit plus spécifiquement quelques critères d'analyse en regard de la faute d'un préposé :

[36] L'arrêt *Municipalité de Chelsea* 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 ;
- Pour ce faire, on doit tenir compte de la taille et des ressources de la municipalité, ainsi que des moyens techniques de l'époque.

[37] Selon une jurisprudence constante, la simple faute d'un préposé dans l'exercice de ses fonctions peut entraîner la responsabilité d'une municipalité. 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 mise en œuvre. La bonne foi n'est pas le critère permettant de déterminer s'il y a eu faute.

(Références omises)

[47] Au regard de l'obligation de bien renseigner, monsieur le juge Louis Dionne, j.c.s., dans l'affaire *Cortina c. Ville de Québec*, rappelle qu'un mauvais renseignement donné peut être source de responsabilité :

[66] Les auteurs Hétu et Duplessis abordent dans leur ouvrage l'obligation de bien renseigner d'une municipalité de la façon suivante :

[11,36] En principe, un fonctionnaire doit connaître l'existence des règlements qu'il est chargé d'appliquer et le fait de transmettre à des citoyens des renseignements erronés sans avoir pris soin de

²⁰ 2015 QCCA 1428; Voir aussi 9251-4157 *Québec inc. c. Ville de Rouyn-Noranda*, 2020 QCCS 1456 (appel rejeté par 2022 QCCA 1343), paragr. 36; *St-Stanislas de Kostka (Municipalité de) c. Faubert*, 2012 QCCS 5000, paragr. 119, 121 et 122; 9179-0717 *Québec inc. c. Ville de St-Colomban*, 2022 QCCS 358, paragr. 61.

les vérifier constitue une faute. Par exemple, dans *Cossette c. Municipalité de St-Georges-de-Champlain*, J. E. 2002-963 (C.S.), l'inspecteur municipal avait informé les demandeurs que le règlement interdisait les résidences accueillant plus de cinq personnes âgées dans la zone et ce n'est que quelques mois plus tard qu'ils découvrirent que le règlement de zonage permettait dans la zone des foyers hébergeant jusqu'à vingt personnes. Le tribunal jugea alors que les demandeurs avaient droit à des dommages-intérêts pour perte de profits ainsi que pour ennuis et inconvénients.

[67] Les mêmes auteurs ajoutent que bien qu'une municipalité ne soit pas obligée d'informer la population sur ses règlements, elle peut toutefois être tenue responsable pour les mauvais renseignements fournis par ses préposés. Ils ajoutent :

[11,38] [...]. Selon la règle énoncée dans *Le Pas c. Porky Packers Ltd.*, [1977] 1 R.C.S. 51, « il faut que la déclaration d'opinion visant une personne qui n'est pas experte, procède d'une autre qui, aux yeux de la première, possède une compétence ou un jugement particulier en la matière, et que la première personne subisse un préjudice du fait qu'elle s'est fondée sur cette déclaration.

[68] Dans l'arrêt *Queen c. Cognos Inc.*, le juge Iacobucci explique les conditions qui permettent d'accueillir un recours en responsabilité délictuelle fondé sur une déclaration inexacte faite par négligence, soit :

(1) *il doit y avoir une obligation de diligence fondée sur un « lien spécial » entre l'auteur et le destinataire de la déclaration ;*

(2) *la déclaration en question doit être fausse, inexacte ou trompeuse ;*

(3) *l'auteur doit avoir agi d'une manière négligente ;*

(4) *le destinataire doit s'être fié d'une manière raisonnable à la déclaration inexacte faite par négligence, et*

(5) *le fait que le destinataire s'est fié à la déclaration doit lui être préjudiciable en ce sens qu'il doit avoir subi un préjudice.*

[41] En somme, la faute alléguée des employés de *Saint-Georges* n'a pas été établie. Ceci est suffisant pour conclure au rejet de la demande. Le Tribunal ne juge pas utile d'analyser les dommages réclamés.

PRESCRIPTION

[42] Le Tribunal a reproduit plus haut l'article 586 et il est utile de reproduire maintenant l'article 2880 du *Code civil du Québec* :

2880. La dépossession fixe le point de départ du délai de la prescription acquisitive.

Le jour où le droit d'action a pris naissance fixe le point de départ de la prescription extinctive.

[43] Pour que le droit d'action naisse, tous les faits générateurs de la responsabilité doivent être réunis, pas nécessairement tous en même temps. C'est ce que rappelle l'auteure *Céline Gervais* dans son ouvrage sur la prescription²¹.

[44] Dans l'arrêt *Delson*, la Cour d'appel du Québec écrivait ²²:

[75] Pour déterminer si la réclamation est prescrite, il faut donc établir son point de départ. C'est au moment où tous les éléments de responsabilité sont présents, soit la faute, le préjudice et le lien de causalité, que le droit d'action prend naissance en matière de responsabilité civile . Les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore expliquent la difficulté de fixer le point de départ de la prescription lorsque la faute et le dommage ne surviennent pas simultanément :

Le problème devient plus difficile lorsque l'apparition du dommage est retardée par rapport à celle de la faute. Ainsi, lorsqu'un chirurgien oublie une compresse dans le ventre d'un malade, et que ce fait ne cause un préjudice que plusieurs années après, il est illogique de faire débiter la prescription de l'action du jour de l'oubli qui est donc celui de la faute reprochée. La jurisprudence, plus réaliste, fait partir le délai du jour de la réalisation du préjudice, puisque c'est à ce moment seulement que les conditions juridiques du droit de poursuite se trouvent enfin réunies, règle qui est maintenant codifiée à l'article 2926 C.c.Q [...]

[Références omises]

[45] Qu'en est-il en l'instance ?

[46] Le recours de *Canada* a été introduit le 22 janvier 2020. La prétention de *Canada* que la naissance de son droit d'action correspondrait à la date de la vente des deux terrains, soit le 23 juillet 2019 et donc son recours ne serait pas prescrit, car entrepris tout juste dans le délai de six mois.

²¹ Céline Gervais, *La prescription*, édition Yvon Blais, Cowansville 2009, page 106.

²² *Delson (Ville de) c. Autobus La Québécoise Roussillon inc.*, 2015 QCCA 20, paragr. 75.

[47] Pour sa part, *Saint-Georges* prétend que les faits générateurs remonteraient à 2007.

[48] Le Tribunal n'adhère pas aux prétentions des parties. Voici pourquoi.

[49] Le 1^{er} septembre 2018, *Canada* donne mandat au courtier immobilier Réal Bernard d'essayer de vendre les deux terrains parce qu'il a décidé de s'en débarrasser pour le motif que *Saint-Georges* les déclare non constructibles. *Canada* connaît alors la faute qu'elle reproche à *Saint-Georges* depuis quelques années.

[50] *Canada* demande à monsieur Bernard d'annoncer le lot 138 à 19 000 \$ alors que l'évaluation municipale est à 37 700 \$. Pour le lot 156, le prix annoncé de 20 000 \$ est en bas de l'évaluation municipale de 33 000 \$. Dès 2018, *Canada* a une bonne idée de son préjudice qu'elle pourra éventuellement modifier plus tard selon le développement de la situation. Dans les faits, le lot 138 a été vendu pour le prix de 16 000 \$ à la Société de monsieur Bolduc et au prix de 17 000 \$ pour le 156 à la même Société.

[51] Il est donc clair que la faute alléguée de *Saint-Georges*, qu'elle soit ponctuelle ou continue, et que tous les faits générateurs du droit de *Canada* étaient connus et en place au mieux le 1^{er} septembre 2018. Elle connaissait alors la faute alléguée de *Saint-Georges*, son préjudice et le lien de causalité entre les deux. En conséquence, son recours entrepris le 22 janvier 2020 était largement prescrit.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[52] **REJETTE** la demande;

[53] **AVEC les frais de justice** en faveur de *Saint-Georges*.

PIERRE LABBÉ, J.C.Q.

Me Marie-Josée Parent
PARENT POIRIER RANCOURT SENCRL
Avocats de la Demanderesse

Me Bryan Roy
NORTON ROSE FULLBRIGHT CANADA SENCRL
Avocats de la Défenderesse

Date d'audience : 23 octobre 2024

/ls