

Université d'Ottawa · University of Ottawa



Université d'Ottawa · University of Ottawa

FACULTÉ DES ÉTUDES SUPÉRIEURES
ET POSTDOCTORALES

FACULTY OF GRADUATE AND
POSTDOCTORAL STUDIES

DESROSIERS, Philippe
AUTEUR DE LA THÈSE - AUTHOR OF THESIS

LL.M (droit civil)
GRADE - DEGREE

Faculté de droit
FACULTÉ, ÉCOLE, DÉPARTEMENT - FACULTY, SCHOOL, DEPARTMENT

TITRE DE LA THÈSE - TITLE OF THE THESIS

NAVIGUER EN EAU TROUBLE:
Recours aux contraventions au Règlements sur l'évaluation et le
traitement des eaux usées des résidences isolées

Y. Duplessis
DIRECTEUR DE LA THÈSE - THESIS SUPERVISOR

EXAMINATEURS DE LA THÈSE - THESIS EXAMINERS

J. Héту

D. Vincelette

J.-M. De Koninck, Ph.D.

LE DOYEN DE LA FACULTÉ DES ÉTUDES
SUPÉRIEURES ET POSTDOCTORALES

SIGNATURE

DEAN OF THE FACULTY OF GRADUATE
AND POSTDOCTORAL STUDIES

NAVIGUER EN EAU TROUBLE :
Recours aux contraventions au *Règlement sur l'évacuation*
et les traitement des eaux usées des résidences isolées

P. Philippe DesRosiers

Thèse présentée à la Faculté des études supérieures et postdoctorales
en vue de l'obtention de la Maîtrise en Droit civil

Faculté de droit
Université d'Ottawa

© P. Philippe DesRosiers, Ottawa, Ontario, 2003



National Library
of Canada

Bibliothèque nationale
du Canada

Acquisitions and
Bibliographic Services

Acquisitons et
services bibliographiques

395 Wellington Street
Ottawa ON K1A 0N4
Canada

395, rue Wellington
Ottawa ON K1A 0N4
Canada

Your file *Votre référence*
ISBN: 0-612-90058-4
Our file *Notre référence*
ISBN: 0-612-90058-4

The author has granted a non-exclusive licence allowing the National Library of Canada to reproduce, loan, distribute or sell copies of this thesis in microform, paper or electronic formats.

L'auteur a accordé une licence non exclusive permettant à la Bibliothèque nationale du Canada de reproduire, prêter, distribuer ou vendre des copies de cette thèse sous la forme de microfiche/film, de reproduction sur papier ou sur format électronique.

The author retains ownership of the copyright in this thesis. Neither the thesis nor substantial extracts from it may be printed or otherwise reproduced without the author's permission.

L'auteur conserve la propriété du droit d'auteur qui protège cette thèse. Ni la thèse ni des extraits substantiels de celle-ci ne doivent être imprimés ou autrement reproduits sans son autorisation.

In compliance with the Canadian Privacy Act some supporting forms may have been removed from this dissertation.

Conformément à la loi canadienne sur la protection de la vie privée, quelques formulaires secondaires ont été enlevés de ce manuscrit.

While these forms may be included in the document page count, their removal does not represent any loss of content from the dissertation.

Bien que ces formulaires aient inclus dans la pagination, il n'y aura aucun contenu manquant.

Canada

NAVIGUER EN EAU TROUBLE

La présente étude est centrée sur les différents recours offerts à l'occasion d'une contravention au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, particulièrement ceux prévus à la *Loi sur la qualité de l'environnement*, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et au droit commun ainsi que la garantie générale du *Code civil du Québec* en matière de trouble de voisinage.

L'obligation de la municipalité à voir à l'application du *Règlement* ainsi que la responsabilité de l'inspecteur municipal et son devoir d'information face à l'application de celui-ci sont aussi analysés.

La *Loi* et le *Règlement* sont finalement étudiés en tant que limitation de droit public au sens du *Code civil du Québec*. Les recours de l'acheteur contre son vendeur sont étudiés en fonction de la garantie contre l'éviction de l'article 1725 C.c.Q. et de la limitation de droit public en tant que vice selon l'article 1726 C.c.Q.

**À mon père, Pierre DesRosiers, notaire et juriste
émérite. Le droit a toujours été sa passion et il a
su me la transmettre.**

P.P.D.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION		1
CHAPITRE 1 - LE DROIT ACQUIS EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT		11
1.1	Le droit acquis et l'environnement	11
1.2	Le droit acquis et la prohibition de polluer	19
1.3	Le droit acquis et le <i>Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées</i>	26
CHAPITRE 2 - LE RÈGLEMENT SUR L'ÉVACUATION ET LE TRAITEMENT DES EAUX USÉES DES RÉSIDENCES ISOLÉES		32
2.1	La prohibition générale du règlement	32
2.2	La gestion des eaux usées des résidences isolées	34
2.2.1	le système de traitement primaire, secondaire et l'installation aérée	39
2.2.2	l'élément épurateur classique	43
2.2.3	l'élément épurateur modifié	45
2.2.4	le puits absorbant	45
2.2.5	le filtre à sable hors sol	46
2.2.6	le filtre à sable classique	47
2.2.7	le système de biofiltration à base de tourbe	49
2.2.8	le système de traitement secondaire avancé	50
2.2.9	le système de traitement tertiaire	51
2.2.10	le champ de polissage	52
2.2.11	les autres rejets permis dans l'environnement	53

2.3	La gestion des eaux usées des résidences isolées existantes	55
2.3.1	le cabinet à fosse sèche	56
2.3.2	l'installation à vidange périodique	57
2.3.3	l'installation biologique	59
2.3.4	le cabinet à fosse sèche ou à terreau et le puits d'évacuation	60
CHAPITRE 3 - LE DROIT À LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT EN VERTU DE LA LOI SUR LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT ET LE RÈGLEMENT SUR L'ÉVACUATION ET LE TRAITEMENT DES EAUX USÉES DES RÉSIDENCES ISOLÉES		61
3.1	Les recours injonctifs sous la <i>Loi sur la qualité de l'environnement</i>	61
3.2	L'intérêt du Procureur général du Québec	65
3.3	L'intérêt de la municipalité	74
3.4	L'intérêt du citoyen	91
CHAPITRE 4 - AUTRES RECOURS AUX CONTRAVENTIONS AU RÈGLEMENT SUR L'ÉVACUATION ET LE TRAITEMENT DES EAUX USÉES DES RÉSIDENCES ISOLÉES		98
4.1	Le recours sous la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i>	98
4.2	Le recours injonctif de droit commun	111
4.3	Le recours de trouble de voisinage du <i>Code civil du Québec</i>	113
CHAPITRE 5 - L'OBLIGATION DE LA MUNICIPALITÉ DE VOIR À L'APPLICATION DE LA LOI SUR LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT ET SES RÈGLEMENTS		128
5.1	le devoir de la municipalité d'appliquer la loi et les règlements	128

5.2	la responsabilité de l'inspecteur municipal	142
CHAPITRE 6 - LA GARANTIE DU VENDEUR RELATIVEMENT AU RÈGLEMENT SUR L'ÉVACUATION ET LE TRAITEMENT DES EAUX USÉES DES RÉSIDENCES ISOLÉES		149
6.1	<i>La Loi sur la qualité de l'environnement et ses règlements, une limitation de droit public au sens du Code civil du Québec</i>	149
6.2	Les recours de l'acheteur contre son vendeur selon le <i>Code civil du Québec</i>	154
6.2.1	la garantie contre l'éviction découlant de l'article 1725 C.c.Q.	156
6.2.2	la limitation de droit public en tant que vice	180
CONCLUSION		194
TABLES		
	Table de la législation	201
	Table de la doctrine	202
	Table de la jurisprudence	205

INTRODUCTION

Le droit de propriété était jadis un droit absolu. Tout propriétaire d'un immeuble était roi et maître de ses attributs de propriété: *usus*, *abusus* et *fructus*. Ainsi le *Code civil du Bas-Canada* à l'article 406 qualifiait la propriété comme étant le « droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements » (le souligné est de nous). Ce texte avec sa qualification superlative du droit de propriété est la copie conforme de l'article 544 de l'actuel *Code civil français*. Tout comme la liberté, ce droit était inviolable et sacré¹. Tant le droit privé que public, civil ou criminel reconnaissaient ce droit.

Abstraitement, le principe de l'absolutisme du droit de propriété ne fonctionne que si on vit en vase clos. L'obligation de vivre au sein d'une communauté temporelle le caractère absolu de cet article avec l'adoption de lois et règlements qui en limitent sa portée.

L'ingérence du législateur depuis la deuxième guerre mondiale a donné tout son sens à la phrase d'exception « ... pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements »². D'ailleurs, l'adoption et la mise en vigueur du *Code civil du Québec* le 1^{er} janvier 1994 reflète bien la tendance à limiter l'étendue d'exercice du droit

¹ c.f. art. 7, C.N.

² Art. 406 C.c.B.C.

de propriété. Les mots « de la manière la plus absolue » de l'article 406 C.c.B.C. ont été remplacés par la notion que « la propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien sous réserve des limites et conditions d'exercice fixées par la loi »³.

On attaque maintenant à la fois l'*usus*, l'*abusus* et le *fructus*⁴. Le législateur, presque absent jusqu'aux années soixante-dix, est intervenu avec nombre de dispositions limitant le droit de propriété pour le bénéfice de la société. C'était le début de l'État Providence et la fin de la notion du droit absolu de propriété. D'ailleurs, l'adoption de l'article 6 de la *Charte des droits et libertés de la personne*⁵, en 1975 reconnaît le « droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi » (le souligné est de nous).

L'adoption des lois suivantes : *Loi sur les biens culturels*⁶, *Loi sur la qualité de l'environnement*⁷, *Loi sur l'expropriation*⁸, *Loi sur la sécurité dans les édifices publics*⁹, *Loi sur le bâtiment*¹⁰, *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*¹¹, *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*¹², en plus des différents règlements d'urbanisme de

³ Art. 947 C.c.Q.

⁴ voir à titre d'exemple la *Loi sur la Régie du logement*, L.R.Q., c. R-8.1, adoptée en 1979.

⁵ L.R.Q., c. C-12.

⁶ L.R.Q., c. B-4, adoptée en 1972.

⁷ L.R.Q., c. Q-2, adoptée en 1972.

⁸ L.R.Q., c. E-24, adoptée en 1973.

⁹ L.R.Q., c. S-3, adoptée en 1964.

¹⁰ L.R.Q., c. B-1.1, adoptée en 1985.

¹¹ L.R.Q., c. P-41.1, adoptée en 1978.

¹² L.R.Q., c. A-19.1, adoptée en 1979.

même que la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables*¹³, le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*¹⁴, entre autres témoigne de l'immixtion du législatif et de l'exécutif ainsi que du contrôle dont ils saisissent le droit public par rapport au droit privé.

C'est pour le bénéfice de la société que l'État limite l'*abusus*, tant par ses expropriations pour cause d'intérêt public que par son contrôle de biens qu'il qualifie de culturels ou historiques. Il limite aussi le *fructus* avec ses lois à caractère social et ses organismes tel la Régie du logement qui fixe les augmentations de loyer. Finalement, on limite aussi l'*usus* avec la multitude de lois et règlements visant le zonage, la qualité de l'environnement, la sécurité, etc.

Qu'en est-il de ces limitations, restrictions et réserves d'usage qui émanent des autorités législatives et de leurs subalternes municipaux par voie de règlements? Où se situe l'obligation du propriétaire ou de son ayant droit? Où se situe l'obligation du vendeur de dévoiler à l'acheteur leur existence? Doit-il garantir son acheteur de toutes les restrictions ou limitations d'usage imposées contre son immeuble?

En matière de droit privé des biens, le vendeur est tenu à garantir l'acheteur contre l'éviction et est de plus tenu à une obligation de garantie de la qualité de

¹³ R.R.Q., 1981, c. Q-2, r. 17.2, Décret 103-96, (1996) 128 G.O. II, 1263 et 1483.

¹⁴ R.R.Q., 1981, c. Q-2, r.8, Décrets 995-95, (1995) 127 G.O. II 3186; 786-2000, (2000) 132 G.O. II 4367; 1217-2000, (2000) 132 G.O. II 6779; 696-2002, (2002) 134 G.O. II 3539 et 903-2002, (2002) 134 G.O. II 5953.

l'immeuble vendu. Il ne s'agit pas de droit nouveau, mais plutôt des principes qui découlent du *Code civil du Bas-Canada*, que l'on retrouvait aux articles 1508 et 1519, élargis par la jurisprudence et maintenant codifiés au *Code civil du Québec* aux articles 1725 et 1726.

L'urbanisation et les bienfaits de l'industrialisation ont augmenté la qualité de nos vies aux dépens de forts coûts sociaux, tels la pollution, la surpopulation et la surconsommation. Cette révolution industrielle qui a élevé notre standard de vie n'a pas su pour autant éliminer les inconvénients qui en résultent. Ceux qui vivent dans l'abondance le font souvent sans égard aux autres ou à leur environnement. Ce n'est que récemment, face à la pression de l'opinion publique, que le législateur tant fédéral que provincial, s'est emparé d'un nouveau champ de compétence, celui du droit de l'environnement.

La notion de « droit de l'environnement » fait partie de notre vocabulaire depuis peu mais les problèmes de pollution ne sont pas nouveaux. Les professeurs Duplessis, Héту et Piette retracent, dans leur ouvrage¹⁵, une loi sur le contrôle de la fumée en Angleterre datant de 1273 et une Proclamation royale prohibant l'utilisation du charbon dans les fournaies à 1307¹⁶. Ils font aussi référence à un arrêt où le juge Brodeur réfère à un édit

¹⁵ Yvon DUPLESSIS, Jean HÉTU et Jean PIETTE, *La protection juridique de l'environnement au Québec*, Montréal, Les Éditions Thémis inc., 1982, aux pages 3 et 4.

¹⁶ Charles M. HAAR, *Land-Use Planning. A Casebook on the Use, Misuse and Re-Use of Urban Land*, 2nd ed., Boston, Toronto, Little, Brown and Co., 1971 140.

de François 1^{er} de 1539 et à une ordonnance de 1661 concernant la pollution de l'air¹⁷, de même qu'à nombre d'ordonnances édictées avant la confédération par les autorités de la Nouvelle-France afin de prévenir le dépôt sur les grèves de décombres ou déchets empêchant d'accoster facilement au port¹⁸ ou l'accumulation de déchets dans les rues¹⁹. Ces mesures avaient plutôt été adoptées pour faciliter le commerce, la navigation²⁰ et la circulation dans les rues. Le but de ces règlements n'était pas de protéger la santé publique mais de faciliter le commerce pour quelques propriétaires fonciers. Aujourd'hui, la préservation de notre environnement est l'affaire de tous et l'État va agir pour protéger la santé et le bien-être du public même si ceci a un impact négatif sur le commerce.

La Cour d'appel a consacré ce principe dans l'affaire *M.R.C. d'Abitibi c. Ibitiba Inc.*²¹ et nous laissons le juge Baudouin nous l'expliquer :

La protection de l'environnement et l'adhésion à des politiques nationales est, à la fin de ce siècle, plus qu'une simple question d'initiatives privées, aussi louables soient-elles. C'est désormais une question d'ordre public. Par voie de conséquence, il est normal qu'en la matière, le Législateur, protecteur de l'ensemble de la collectivité présente et future, limite, parfois même sévèrement, l'absolutisme de la propriété individuelle. Le droit de propriété est désormais de plus en plus soumis aux impératifs collectifs. C'est là une tendance inéluctable puisque, au Québec comme dans bien d'autres pays, la protection de l'environnement et la préservation de la nature ont trop longtemps été abandonnées à l'égoïsme individuel.

¹⁷ *Canada Paper Co. c. Brown*, (1922) 63 R.C.S. 243, 260.

¹⁸ *Arrêts et règlements du Conseil Supérieur de Québec, et Ordonnances et jugements des intendants du Canada*, t. 2, Québec, Fréchette, 1855, 380, 403, t. 3, 431.

¹⁹ M.D. CASTELLI, « *L'habitation urbaine en Nouvelle-France* », (1975) 16 *C. de D.* 403.

²⁰ Henri BRUN, *Histoire du droit québécois de l'eau (1663-1969)*, Étude réalisée par la Commission d'étude des problèmes juridiques de l'eau, Gouvernement du Québec, Novembre 1969, 11.

²¹ *Municipalité régionale de comté d'Abitibi c. Ibitiba Inc.*, [1993] R.J.Q. 1061 (C.A.), 1066-1067.

C'est en 1972 qu'a été adoptée la *Loi sur la qualité de l'environnement*²². À l'origine, il s'agissait d'un régime juridique de protection basé sur une prohibition de polluer et un système de certificat d'autorisation et d'un régime réglementaire pour fixer des normes de qualité environnementale.

À l'époque de son adoption, cette *Loi* se démarquait des autres en ce sens qu'elle visait l'environnement en général plutôt que de tenter de le contrôler par le biais du droit de propriété. Les auteurs Duplessis, Héту et Piette font le commentaire suivant :

L'une des innovations les plus intéressantes contenue dans la *Loi* est sans doute d'avoir considéré l'environnement comme objet de législation en tant que tel, sans aucune référence aux droits de propriété des justiciables ni à ceux de l'État. C'est là à n'en point douter l'effort le plus poussé de « collectivisation » de l'environnement qui ait été tenté jusqu'ici par le Législateur québécois. Par ce trait original, la *Loi* déborde des cadres traditionnels du droit privé et fait de l'environnement un sujet de droit public sur lequel l'Administration québécoise exerce désormais un pouvoir de contrôle et de surveillance, même lorsqu'une partie de l'environnement est l'objet d'une appropriation privative²³.

La *Loi* fut modifiée en 1978 afin de permettre la participation du public dans la gestion de son environnement et lui donner des recours administratifs et judiciaires.

Le droit à la qualité de l'environnement est consacré à l'article 19.1 de la *Loi* qui prévoit que toute personne a droit à la qualité de l'environnement, à sa protection et à la sauvegarde des espèces vivantes qui y habitent tel que prévu par la loi, ses règlements et

²² L.R.Q., c. Q-2.

²³ Yvon DUPLESSIS, Jean HÉTU et Jean PIETTE, *La protection juridique de l'environnement au Québec*, Montréal, Les Éditions Thémis inc., 1982, p. 49.

les diverses autorisations délivrées sous son égide ainsi que, en matière d'odeurs, dans la mesure prévue par tout règlement municipal adopté en vertu du troisième alinéa de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Ce droit n'est pas absolu mais subordonné aux autres dispositions de la *Loi* ainsi que de ses règlements, ordonnances, approbations ou autorisations. Partant de ce concept général de la reconnaissance du droit à la qualité de l'environnement, nous retrouvons le régime général de protection de l'environnement comportant plusieurs volets dont la prohibition statutaire de contaminer l'environnement²⁴, le certificat d'autorisation²⁵, le pouvoir d'ordonnance²⁶ et le pouvoir réglementaire²⁷.

C'est à l'article 20 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* que nous retrouvons la prohibition générale de polluer qui défend à quiconque « d'émettre, déposer, dégager, rejeter ou permettre l'émission, le dépôt, le dégagement ou le rejet dans l'environnement d'un contaminant au-delà de la quantité ou de la concentration prévue par règlement. Cette prohibition vise aussi tout contaminant dont la présence est prohibée par règlement ou est susceptible de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, de causer du dommage ou de porter autrement préjudice à la qualité du sol, à la végétation, à la faune ou aux biens ».

²⁴ L.R.Q., c. Q-2, art. 20.

²⁵ L.R.Q., c. Q-2, art. 22.

²⁶ L.R.Q., c. Q-2, art. 25 à 29.

²⁷ L.R.Q., c. Q-2, art. 124.

L'article 22 de la *Loi* impose l'exigence d'obtenir un certificat d'autorisation pour toute activité susceptible de modifier la qualité de l'environnement, ainsi il ne peut « être érigé ou modifié de construction, exploité d'industrie, d'activité ou de procédé industriel quelconque ni augmenter la production d'un bien ou d'un service s'il est susceptible d'en résulter une émission, un dépôt, un dégagement ou un rejet de contaminants dans l'environnement ou une modification de la qualité de l'environnement, à moins d'obtenir préalablement du ministre un certificat d'autorisation ».

En plus de la garantie au droit à la qualité de l'environnement consacrée à l'article 19.1, de la prohibition générale de polluer de l'article 20, le législateur peut édicter des règlements en matière de protection de l'environnement selon l'article 31, en matière de qualité de l'eau et de gestion des eaux usées selon l'article 46 et en matière de salubrité des immeubles et des lieux publics selon l'article 87. Le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*²⁸ est un des règlements les plus importants adopté selon ces articles.

Non seulement le ministre est-il chargé de l'application de cette loi mais il oblige les municipalités à en faire respecter les dispositions et les règlements dans la mesure où ceux-ci font l'objet d'une application municipale. Cette obligation des municipalités se retrouve codifiée à l'article 86 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

²⁸ R.R.Q., 1981, c. Q-2, r. 8.

La présente étude est centrée sur la gestion des eaux usées, particulièrement en ce qui a trait aux résidences isolées. Dans un premier temps nous ferons un bref rappel de la notion de droit acquis en matière environnementale, laquelle diffère de celle en matière municipale, puisqu'il n'y a pas de droit acquis en vertu de nouvelles normes découlant de la *Loi sur la qualité de l'environnement*. Nous discuterons le conflit existant entre le droit acquis et la prohibition de polluer ainsi que l'exception que l'on retrouve au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*.

Par après, nous examinerons le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* relativement à la prohibition générale de polluer. Une brève description et un survol des différents systèmes requis pour l'évacuation des eaux usées des résidences isolées tant nouvelles qu'existantes suivra.

Puis, le droit à la qualité de l'environnement prévu sous l'égide de la *Loi* et de son *Règlement* introduira les divers recours possibles en cas de contravention, notamment le recours en injonction prévu à l'article 19.2 de la *Loi* et la qualité de la personne habilitée à présenter cette demande en vertu de l'article 19.3 de la *Loi*. Nous analyserons les recours intentés par différentes personnes, soit le Procureur général du Québec, la municipalité et le citoyen dans les cas de violation du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*. Nous ferons ressortir l'élément commun à ces recours, soit le droit du citoyen à jouir d'un environnement non pollué.

Ensuite, nous étudierons les recours possibles en vertu d'une autre loi pour une infraction au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, tels l'ordonnance prévue à l'article 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le recours général en injonction du *Code de procédure civile du Québec* prévu à l'article 751 et le recours en vertu de la garantie générale du *Code civil du Québec* en matière de troubles de voisinage que l'on retrouve aux articles 976 et suivants. Ces recours seront illustrés à l'aide d'exemples tirés de la jurisprudence.

Nous traiterons ensuite de l'obligation de la municipalité à voir à l'application du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* en vertu des articles 80, 81 et 86 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et de l'article 88 dudit *Règlement*. De même, nous commenterons la responsabilité de l'inspecteur municipal face à l'application du *Règlement* et à son devoir d'information.

Nous terminerons cette étude par l'analyse de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* en tant que limitation de droit public au sens du *Code civil du Québec*. Les recours en garantie de l'acheteur contre son vendeur face à une limitation découlant de la violation de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* seront étudiés en fonction de la garantie contre l'éviction de l'article 1725 C.c.Q. et de la limitation de droit public en tant que vice selon l'article 1726 C.c.Q.

CHAPITRE 1 – LE DROIT ACQUIS EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT

La notion de droit acquis forme un principe auquel jurisprudence et doctrine attachent une grande importance puisqu'il s'agit de la protection de droits dont une personne est titulaire.

L'usage légal d'un droit et sa réglementation subséquente au détriment de son titulaire a fait couler beaucoup d'encre. Il convient d'étudier l'effet de l'exercice d'un droit reconnu dans le domaine du droit de l'environnement et les conséquences de sa réglementation subséquente. La notion de droits acquis telle que contre-balançée par l'interdiction de polluer mérite donc étude.

1.1 Le droit acquis et l'environnement

En matière environnementale et plus particulièrement dans la réglementation de la gestion des eaux usées, le principe découlant de la *Loi sur la qualité de l'environnement* est le droit à la qualité de l'environnement et par conséquent l'interdiction de polluer ou de contaminer. Qu'en est-il cependant de la notion de droit acquis?

Cette question a été abondamment traitée par les tribunaux et deux principes peuvent en être dégagés. Premièrement, un contrevenant ne peut invoquer en défense le

droit acquis pour continuer à polluer l'environnement²⁹ et deuxièmement, un défendeur peut invoquer une telle défense lorsqu'on lui reproche l'absence d'autorisation requise par la loi³⁰.

Cette contradiction n'est qu'apparente puisque ces deux tendances visent des situations fort différentes. La première tire sa source dans la notion d'ordre public se rattachant à l'interdiction de polluer et existait avant même l'adoption de la *Loi sur la qualité de l'environnement*. La deuxième vise les cas où l'intention du législateur est clairement à l'effet qu'il ne vise à assujettir à son contrôle que les nouvelles activités susceptibles de polluer.

La notion de droits acquis est définie comme étant un droit reconnu, soit en vertu d'une loi antérieure ou d'un droit à un usage permis dont le titulaire s'est déjà prévalu, soit partiellement ou totalement, avant l'entrée en vigueur d'une loi nouvelle prévoyant maintenant son interdiction³¹. Cette notion de droits acquis est en quelque sorte un assouplissement de l'application d'une loi nouvelle de façon à ne pas causer de préjudice en enlevant les droits d'un administré.

²⁹ *Québec (Procureur général du) c. Carrière Landreville Inc.*, [1981] C.S. 1020.

³⁰ *Lafarge Canada Inc. c. Québec (Procureur général du)*, [1994] R.J.Q. 1832 (C.A.).

³¹ Hubert REID, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*. Montréal, Wilson & Lafleur, 1994, 201.

La notion de droits acquis a surtout été traitée en droit municipal³². La Cour suprême du Canada s'était prononcée sur cette notion en fonction à l'époque de la *Loi sur la protection du territoire agricole*³³. Malheureusement, peu de commentaires existent en matière environnementale, plus particulièrement en ce qui concerne l'article 20 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

Bien qu'il soit tentant d'importer les concepts de droits acquis du droit municipal au droit de l'environnement, la différence entre les deux régimes s'y oppose. En droit municipal, le législateur a pour but premier de rationaliser l'organisation des territoires municipaux, principalement par le biais de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* en décrétant des zones d'usages et d'activités qui, subsidiairement, peuvent avoir un impact sur l'environnement, alors que le but de la *Loi sur la qualité de l'environnement* est de voir à la préservation des ressources naturelles et la protection environnementale, lesquelles sont des notions d'ordre et d'intérêt public³⁴.

Les activités contaminantes ou susceptibles de contaminer vont avoir un effet sur la santé, l'hygiène publique, la faune ou la flore sur lesquelles l'espèce humaine dépend pour sa survie. C'est à juste titre que les tribunaux se refusent à justifier de telles

³² Lorne GIROUX, « Questions controversées en matière de droits acquis » dans *Développements récents en droit municipal (1994)*, Barreau du Québec, Service de la formation permanente du Barreau du Québec, Cowansville, 1994, 129-178; Pierre MOREAU, « Les droits acquis en matière d'aménagement et d'urbanisme : une évolution marquée de la jurisprudence récente » dans *Congrès annuel du Barreau du Québec (1995)*, Barreau du Québec, Service de la formation permanente du Barreau du Québec, Cowansville, 1995, 593-614.

³³ *Venne c. Québec (C.P.T.A.C.)*, [1989] 1 R.C.S. 881; *Veilleux c. Québec (C.P.T.A.C.)*, [1989] 1 R.C.S. 839; *Gauthier c. Québec (C.P.T.A.C.)*, [1989] 1 R.C.S. 859.

³⁴ *St-Michel Archange (Municipalité de) c. 2419-6388 Québec Inc.*, [1992] R.J.Q. 875 (C.A.).

activités en raison de l'absence de réglementation applicable ou en raison de leur antériorité vis-à-vis la législation applicable. D'ailleurs, le législateur n'a jamais eu pour but de supprimer ou limiter les droits des victimes de nuisances ni d'accorder impunément d'immunité aux personnes qui portent atteinte à l'environnement³⁵.

Peu importe que l'activité polluante ait commencé avant l'adoption de la législation, il ne peut exister de droits acquis puisque nous sommes en matière d'ordre public. Le principe demeure que dès leur adoption, les dispositions environnementales d'ordre et d'intérêt publics s'appliquent à toutes les activités, peu importe leur antériorité³⁶ à moins que le législateur ait démontré une intention claire de limiter leur application dans le temps³⁷. L'intérêt social de la législation l'emporte sur la notion de droits acquis³⁸.

Selon la jurisprudence et la doctrine dont, entre autres, le professeur Pierre-André Côté, en matière d'hygiène publique ou de protection de l'environnement, il n'y a pas de droits acquis à maintenir des activités qui présentent un caractère nuisible lorsque l'on peut inférer que l'intention du législateur est de donner plein effet à une telle loi³⁹.

³⁵ *Piedmont (Municipalité de) c. Morin*, J.E. 88-41 (C.S.).

³⁶ *Du Cap c. Sablières Laurentiennes Ltée*, C.S. Terrebonne, n° 700-05-000666-853, 24 juillet 1986, j. Durand.

³⁷ *Lafarge Canada Inc. c. Québec (Procureur général du)*, [1994] R.J.Q. 1832 (C.A.); voir aussi le 2^e alinéa de l'article 2 du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, R.R.Q., 1981, c. Q-2, r. 8.

³⁸ Pierre-André CÔTÉ, «Le juge et les droits acquis en droit public canadien», (1989) 30 *C. de D.* 359, p. 386.

³⁹ Pierre-André CÔTÉ, *Interprétation des lois*, Centre de recherche en droit public de la faculté de droit de l'Université de Montréal, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2e éd., 1990, 172.

Il est indéniable que la *Loi sur la qualité de l'environnement* est une loi d'ordre public. Selon le juge Gonthier, siégeant maintenant à la Cour suprême du Canada, il en est ainsi puisque l'objet de la loi est de protéger la santé et le bien-être de la population⁴⁰. Cet objectif sera atteint en éliminant ou en contrôlant les sources de pollution ou de contamination présentement existantes de même qu'en réglementant leur exploitation.

Le législateur vise donc à assurer le bien-être de la population et à protéger la santé de tous. Ainsi, le juge Viau, dans l'arrêt *Dickie*⁴¹, estime que deux types de mesures ont été adoptées : une curative, visant à éliminer et contrôler les sources de contamination ou de pollution et l'autre, préventive, visant à régir diverses exploitations de façon à assurer que tous bénéficient d'un milieu sain.

La Cour d'appel s'est prononcée dans le même sens dans l'affaire *Municipalité régionale de comté d'Abitibi c. Ibitiba Inc*⁴². Le juge Baudouin rappelle dans cette décision que la protection de l'environnement ne relève pas de l'ordre privé ou du bon vouloir des citoyens, mais qu'il s'agit plutôt d'un projet collectif, lequel est appuyé par une législation et une réglementation tant civile, administrative que pénale.

L'argument du droit acquis comme moyen de défense a été écarté depuis près d'un demi millénaire. En effet, dès 1539, François 1^{er} « faisait les défenses les plus

⁴⁰ *Québec (Procureur général du) c. Carrière Landreville Inc.*, [1981] C.S. 1020, 1027.

⁴¹ *Québec (Procureur général du) c. Dickie*, J.E. 93-786 (C.S.), pp. 21-22 du jugement.

⁴² *Municipalité régionale de comté d'Abitibi c. Ibitiba Inc.*, [1993] R.J.Q. 1061 (C.A.), p. 1066.

rigoureuses contre les causes d'infection»⁴³. Les tribunaux ont toujours rejeté la prétention d'un pollueur à des « droits acquis » lorsqu'en présence d'un problème de « nuisance » ou de « trouble de voisinage ». Lorsque les intérêts de la collectivité dépassent ceux des individus, l'acte polluant sera toujours interdit. À ce sujet, les auteurs Rivest et Thomas rappellent que bien qu'un texte législatif sur le droit environnemental n'ait été adopté qu'en 1972, il faut constater que le concept général d'interdiction de polluer pour le bien de la collectivité est profondément ancré au droit d'intérêt public⁴⁴. À l'avant-dernier siècle, un propriétaire voisin a été compensé pour le préjudice à lui causé par les émanations de fumée et de vapeur d'une industrie voisine⁴⁵. De même, bruits et vibrations causés par une station de pompage ont été jugés source de nuisance justifiant une injonction interlocutoire⁴⁶.

La définition du terme « contaminant »⁴⁷ trouvée dans la *Loi* n'est rien de plus que l'énumération des éléments qui ont été considérés source de nuisance par la jurisprudence du siècle dernier et la prohibition générale de l'article 20 de la *Loi*, en reprenant ce terme, constitue une règle d'ordre public, miroir de la société et de sa

⁴³ *Canada Paper Co. c. Brown*, (1921) 63 R.C.S. 243. (Cet Édité est devenu en force dans la province de Québec en 1663).

⁴⁴ Robert L. RIVEST et Marie-Andrée THOMAS, « Droits acquis en matière de protection de l'environnement : un mythe » dans *Développements récents en droit de l'environnement (1996)*, Barreau du Québec, Service de la formation permanente du Barreau du Québec, Cowansville, 1996, pp. 7-8.

⁴⁵ *Carpentier c. Maisonneuve (Ville de)*, [1897] R.J. 242 (C.S.).

⁴⁶ *Adami c. City of Montreal*. [1904] 25 C.S. 1 (C.S. rev.); *The Montreal Water and Power Co. c. Davie*, (1904) 35 S.C.R. 255.

⁴⁷ « contaminant: une matière solide, liquide ou gazeuse, un micro-organisme, un son, une vibration, un rayonnement, une chaleur, une odeur, une radiation ou toute combinaison de l'un ou l'autre susceptible d'altérer de quelque manière la qualité de l'environnement »; art. 1, par. 5 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2).

préoccupation à l'égard des nuisances portant atteinte à la santé, la sécurité publique et au confort et aux biens.

Le libellé de l'article 20 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* témoigne de l'intention du législateur de ne pas déroger au principe d'application immédiate d'une telle loi. Cette disposition consacre la tendance jurisprudentielle à l'égard de la prohibition générale de polluer l'environnement⁴⁸. Afin d'éviter une codification exhaustive de situations contaminantes, il était nécessaire pour atteindre le but de la *Loi* d'adopter une telle disposition prohibitive en termes larges et généraux afin de répondre à toute atteinte à l'environnement, sauf pour quelques exceptions expressément prévues à la *Loi*.

La Cour suprême a d'ailleurs confirmé cette prétention dans *Ontario c. Canadien Pacifique Ltée*⁴⁹. Cette dernière, lors d'un brûlage contrôlé sur l'emprise ferroviaire avait rejeté une fumée épaisse. Les propriétaires des immeubles affectés par cette fumée ont porté plainte en vertu de l'alinéa 13(1)a) de la *Loi sur la protection de l'environnement* de l'Ontario, invoquant préjudice à leurs biens et à leur santé. Canadien Pacifique prétendait que la loi était rédigée en termes trop généraux et que l'interdiction générale de pollution de l'environnement naturel relativement « à tout usage qui peut en être fait » était d'une portée excessive et d'une imprécision inconstitutionnelle, violant ainsi l'article 7 de la *Charte canadienne des droits et libertés*. Vu la similitude des

⁴⁸ *Torchia c. Telpac Ltd.*, [1978] C.S. 720.

⁴⁹ *Ontario c. Canadien Pacifique Ltée*, [1995] 2 R.C.S. 1031.

dispositions de la loi ontarienne avec celles du Québec, du Manitoba et de la Saskatchewan, les procureurs généraux de ces provinces sont intervenus au pourvoi puisque leur législation environnementale se trouvait visée par ricochet.

La Cour dans l'opinion écrite par le juge Gonthier constate que le but de la *Loi sur la protection de l'environnement* de l'Ontario est de protéger et conserver l'environnement naturel⁵⁰. Bien que cette protection soit d'une importance évidente pour la société, elle se prête difficilement à une codification précise. Il est préférable de formuler les dispositions prohibant la pollution en termes généraux de façon à assurer une certaine souplesse à la loi, de sorte qu'elle puisse répondre à une vaste gamme de situations qui n'ont pu être envisagées au moment de son adoption. Quant à l'article 7 de la *Charte*, le juge Gonthier considère qu'il ne doit pas nuire aux démarches d'envergure du législateur en matière de protection de l'environnement⁵¹.

La Cour conclut que la restriction édictée dans la *Loi sur la qualité de l'environnement* de l'Ontario n'a pas une portée excessive puisque l'exigence d'un « usage » limite la portée de l'application de l'alinéa 13(1)a) de la *Loi* en imposant non seulement la preuve qu'une substance polluante a été rejetée dans l'environnement mais qu'un usage possible de l'environnement a été détérioré par le rejet. Puisque la

⁵⁰ *Ontario c. Canadien Pacifique Ltée*, [1995] 2 R.C.S. 1031, opinion du juge Gonthier, pp. 22-23 du jugement.

⁵¹ *Ontario c. Canadien Pacifique Ltée*, [1995] 2 R.C.S. 1031, opinion du juge Gonthier, p. 31 du jugement.

disposition ne vise pas des cas hypothétiques ou imaginaires, il n'y a pas imprécision ou excès, le texte visant clairement un usage réel ou vraisemblable de l'environnement.

1.2 Le droit acquis et la prohibition de polluer

L'intérêt individuel du droit de propriété est dorénavant subordonné à celui de l'environnement⁵² qui devient ainsi un sujet d'ordre public⁵³. Afin de satisfaire l'objectif du législateur, l'article 20 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, tout comme l'ensemble de la *Loi*, doit être interprété de façon libérale⁵⁴.

Cette prohibition générale est indépendante du fait que l'activité soit soumise ou non au contrôle préalable prévu par la *Loi*. Même si une exception spécifique est possible sujet à l'obtention d'un certificat d'autorisation, cela n'a pas pour effet de bonifier une transgression à l'article 20 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, sauf si l'émission permise du contaminant ou sa présence dans l'environnement se trouvent réglementés ou contrôlés⁵⁵. Ce principe ne trouve pas exception. Lorsqu'une réglementation susceptible de s'appliquer aux activités d'un contrevenant existe, celle-ci doit s'appliquer. Ce n'est qu'en l'absence de telle réglementation que la disposition générale antipollution de l'article 20 trouve application⁵⁶. Ainsi, le fait qu'un dépotoir à

⁵² *Québec (Procureur général du) c. Tanguay-Moreau*, C.S. Beauce, n° 350-05-000389-815, 26 septembre 1983, j. Masson.

⁵³ *Texaco Canada Inc. c. Montréal (Communauté urbaine de)*, J.E. 94-1242 (C.Q.).

⁵⁴ *Québec (Procureur général du) c. Dickie*, J.E. 93-786 (C.S.).

⁵⁵ *Alex Couture inc. c. Piette*, [1990] R.J.Q. 1262 (C.A.).

⁵⁶ *Entrepreneurs Clarke et cie c. Québec (Procureur général du)*, J.E. 95-1496 (C.S.).

neige ne soit pas assujetti au champ d'application de l'article 22 de la *Loi* n'empêchait pas ce type d'exploitation d'être soumis à l'article 20(2) *in fine* de la *Loi* en l'absence d'autre réglementation. Cet article établit une prohibition statutaire générale contre la contamination et la pollution de l'environnement. Lorsqu'une activité non autrement réglementée « est susceptible de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, de causer du dommage ou de porter autrement préjudice à la qualité du sol, à la végétation, à la faune ou aux biens », elle doit être prohibée⁵⁷.

L'absence du certificat d'autorisation, lorsqu'il est requis, donne ouverture à tout recours visant la cessation des activités en violation avec la loi, sauf si celles-ci ne sont que la continuation d'une activité pré-datant la réglementation⁵⁸.

Une entreprise peut bénéficier de droits acquis à l'égard d'une autorisation préalable mais elle demeure toujours sujette aux prescriptions de l'article 20 de la *Loi* interdisant toute forme d'activité susceptible de contaminer l'environnement⁵⁹. Un permis spécifique pour une activité n'est pas un acquiescement à polluer l'environnement sans égard aux droits des voisins de jouir pleinement de leur bien⁶⁰. Ainsi, dans *Québec (Procureur général du) c. Leduc*⁶¹, le fait que l'intimé possède des

⁵⁷ *Zunenshine c. Côte St-Luc (Cité de)*, J.E. 89-389 (C.A.).

⁵⁸ *Val Bélair (Ville de) c. Entreprises Raymond Denis inc.*, J.E. 93-611 (C.A.); voir aussi *Babin c. Hunger-Mayor*, B.E. 2002BE-350 (C.S.).

⁵⁹ *Lafarge Canada Inc. c. Québec (Procureur général du)*, [1994] R.J.Q. 1832 (C.A.).

⁶⁰ *Pellerin c. Groupe Permacon Inc.*, C.S. Québec, n° 200-05-001374-870, 30 novembre 1988, j. Doiron.

⁶¹ *Québec (Procureur général du) c. Leduc*, J.E. 80-1042 (C.S.P.).

installations remontant à plus de 50 ans à l'extérieur de son étable pour retirer et déposer du fumier ne lui confère pas de droits acquis à déposer un amas de fumier à moins de 250 pieds d'une habitation, en contravention d'un règlement récent. Son droit acquis se limite à l'exploitation de sa ferme et non à l'action de polluer l'environnement en disposant du fumier comme il le fait. Cependant, s'il lui était impossible de respecter le nouveau règlement, par exemple parce qu'il ne peut respecter la distance minimale, son droit à l'exploitation de son activité serait maintenu puisque bénéficiant de droits acquis en autant qu'il ne soit pas source de nuisance pour le voisin.

L'usage dérogatoire ne peut être utilisé comme fondement de droits acquis. Ceci est encore plus évident dans un domaine d'intérêt public tel l'environnement. L'antériorité de l'usage dérogatoire ne peut conférer de droit à polluer l'environnement⁶² de même que la tolérance des autorités ne peut légaliser une activité contaminante⁶³. De même, l'activité polluante établie avant l'arrivée de propriétaires victimes d'une telle pollution ne peut constituer un fondement aux droits acquis⁶⁴. De toute façon, la tolérance ne constitue pas une permission d'agir⁶⁵.

⁶² *Duval c. Plancher Beauceville Flooring Inc.*, C.S. Beauce, n° 350-05-000505-74, 27 décembre 1974, j. Bédard; *Ste-Sophie (Municipalité de) c. Entreprises Jaemar inc.*, J.E. 91-249 (C.S.); *Constantineau c. Marszalek*, J.E. 96-146 (C.A.).

⁶³ *St-Hippolyte (Corporation de la Paroisse de) c. Richer*, [1973] C.S. 1090; *Québec (Procureur général du) c. Pro-Bri Transport Inc.*, [1991] R.J.Q. 478 (C.S.).

⁶⁴ *Pellerin c. Groupe Permacon Inc.*, C.S. Québec, n° 200-05-001374-870, 30 novembre 1988, j. Doiron; *Québec (Procureur général du) c. Leduc*, J.E. 80-1042 (C.S.P.); *Ste-Anne-des-Plaines (Ville de) c. Collabella*, J.E. 95-335 (C.S.).

⁶⁵ *Léger c. Carpentier*, J.E. 2003-268 (C.A.).

Il faut noter que tant que l'usage n'est pas source de nuisance, il peut bénéficier de droits acquis. Dans l'arrêt *St-Gabriel (Ville de) c. Messier*⁶⁶, la Ville ayant adopté un règlement à l'effet que le fait de déposer de la ferraille sur un terrain constituait une nuisance, demandait à ce qu'il soit ordonné à l'intimé qui exploite une cour à ferraille sur son terrain de la faire disparaître. Le juge Herbert Marx constate que l'intimé exploite sa cour à ferraille depuis 1954, soit bien avant l'adoption du règlement par la Ville et bénéficie donc de droits acquis quant à son usage. Il note cependant que de tels droits ne relèvent pas l'intimé de son obligation de respect pour ses voisins quant à la qualité de leur environnement. Ici, la cour à ferraille n'est pas une nuisance mais pourrait l'être si elle mettait en danger l'hygiène ou la sécurité publique, ce qui n'est pas le cas en la présente instance.

Similairement, dans *Price (Municipalité du Village de) c. Ouellet*⁶⁷, le juge Pidgeon a conclu aux droits acquis de l'intimé à l'exploitation d'un commerce de cimetièrre d'automobiles et de regrattier puisqu'il était permis avant l'adoption du nouveau règlement de la municipalité sur les nuisances. Il note qu'un usage permis ne peut constituer une nuisance au sens de la loi et que seulement dans le cas où il y a effectivement nuisance la Cour peut-elle ordonner l'enlèvement des biens. Comme la propriété est clôturée, on ne peut même pas parler de contaminant visuel. Le droit acquis est attaché à l'exploitation et non à l'action de polluer l'environnement⁶⁸.

⁶⁶ *St-Gabriel (Ville de) c. Messier*, J.E. 91-508 (C.S.).

⁶⁷ *Price (Municipalité du Village de) c. Ouellet*, J.E. 92-827 (C.S.).

⁶⁸ *Québec (Procureur général du) c. Leduc*, J.E. 80-1042 (C.S.P.); *Ste-Anne-des-Plaines (Ville de) c. Collabella*, J.E. 95-335 (C.S.).

Ces décisions se démarquent des faits retrouvés à *Annonciation (Corporation du village de l') c. Borduas*⁶⁹ où, malgré les droits acquis à l'exploitation d'une cour à ferraille, le danger d'accident et l'inesthétique du milieu justifiaient une ordonnance de nettoyage ou l'érection d'une clôture pour soustraire les débris à la vue publique. L'outrage à l'esthétique ainsi que l'état de délabrement constituaient une nuisance.

Il n'est pas nécessaire de prouver un préjudice réel sous l'article 20 de la *Loi*, il suffit que l'état constaté des choses soit susceptible de créer un préjudice⁷⁰. La simple preuve du déversement d'un contaminant suffit à établir l'infraction de l'article 20 de la *Loi* et le préjudice immédiat n'a pas à être établi⁷¹. La *Loi sur la qualité de l'environnement* est une loi préventive et le préjudice réel n'a pas à être prouvé. Il suffit d'établir la potentialité de la contamination, dont le degré peut être minime⁷², puisqu'altérer la qualité de l'environnement, c'est en diminuer le degré excellence⁷³.

En matière environnementale, l'autorité compétente est justifiée d'imposer des contraintes nouvelles aux bénéficiaires de situations existantes. Ainsi, une demande d'injonction interlocutoire d'une municipalité basée sur sa nouvelle réglementation en matière de bruit fut accueillie⁷⁴. Peu importe si le commencement de l'exploitation d'une activité est antérieur à l'établissement de nouvelles normes, l'exploitant est soumis à la

⁶⁹ *Annonciation (Corporation du village de l') c. Borduas*, J.E. 80-612 (C.S.).

⁷⁰ *Piette c. Poirier*, [1982] R.L. 554 (C.S.)

⁷¹ *Piette c. Choinière*, J.E. 82-628 (C.S.); voir aussi *Québec (Ministre de l'environnement) c. Vautier*, J.E. 82-23 (C.S.).

⁷² *Excation A. Lachapelle Inc. c. Piette*, J.E. 85-312 (C.S.).

⁷³ *Québec (Procureur général du) c. Camping du lac Massawippi Ltée*, [1982] C.S. 1064, 1067.

⁷⁴ *Piedmont (Municipalité de) c. Morin*, J.E. 88-41 (C.S.); *Ste-Anne-des-Plaines (Ville de) c. Collabella*, J.E. 95-335 (C.S.).

Loi sur la qualité de l'environnement et devra respecter les nouvelles normes et méthodes prévues à la réglementation. Ainsi, dans l'affaire *Québec (Procureur général du) c. Enfouissements de Saint-Valérien Inc.*⁷⁵, la Cour a refusé d'admettre la théorie des droits acquis lorsqu'il s'agit de normes d'exploitation. Le règlement sur les modes d'exploitation est sujet à modification dans l'intérêt de la collectivité et s'appliquera à toute entreprise peu importe la date où elle a débuté ses activités. Cependant, nous retrouvons à l'article 2 du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* un texte contraire. En effet, il est stipulé au deuxième alinéa que le *Règlement*, donc une nouvelle norme, ne s'applique pas à une résidence isolée existante au moment de son adoption tant et aussi longtemps que les eaux de cette résidence ne sont pas source de nuisance ou de contamination.

En conclusion, le droit acquis à l'exploitation d'une activité selon le droit municipal diffère du droit acquis en matière de droit de l'environnement. Ceci a été clairement démontré dans la cause *Québec (Procureur général du) c. Industrial Granules Ltd.*⁷⁶ La Cour était saisie d'une requête en injonction interlocutoire afin qu'il soit ordonné à l'intimée de cesser d'émettre des contaminants. Les occupants des résidences avoisinant l'usine de fabrication de bardeaux d'asphalte étaient incommodés par les émanations de fumée et de poussière. Le juge Mackay trouve la prétention de la compagnie selon laquelle elle n'est pas assujettie à l'article 20 de la *Loi* parce qu'elle

⁷⁵ *Québec (Procureur général du) c. Enfouissements de Saint-Valérien Inc.*, C.S. St-Hyacinthe, n° 750-05-000242-916, 26 février 1992, j. Laflamme.

⁷⁶ *Québec (Procureur général du) c. Industrial Granules Ltd.*, C.S. Montréal, n° 500-05-005831, 5 juin 1974, j. Mackay.

exploitait son usine avant que des maisons résidentielles ne soient construites, soit depuis 1961, sans fondement. Elle a un droit acquis à exploiter son usine pour la production de granules industrielles dans une zone qui est maintenant devenue industrielle-résidentielle mais elle n'a acquis aucun droit lui permettant de polluer l'environnement. Elle est responsable si elle contrevient aux normes de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, ainsi qu'à celles du droit commun. Le juge rappelle l'adage provenant de l'arrêt *Canada Paper*⁷⁷ que « the use must not amount to a nuisance », soit que l'usage ne doit pas être source de nuisance.

Ainsi, les droits acquis sur l'usage d'une activité du point de vue municipal ne coïncident pas avec les mêmes droits à l'égard des dispositions d'ordre et d'intérêt publics en matière de nuisance ou d'environnement⁷⁸.

L'adoption de la *Loi sur la qualité de l'environnement* étant motivée par l'intérêt social, collectif et d'ordre public fait que cette *Loi* doit être interprétée libéralement et non restrictivement afin de lui permettre d'atteindre ses objectifs. Tout acte qui contrevient à ses règles est jugé comme antisocial et réprimé. L'administré est donc responsable individuellement et collectivement de la préservation de l'environnement et les droits acquis ne peuvent justifier une activité contaminante sauf sur expresse exemption du législateur. De conclure les auteurs Rivest et Thomas :

⁷⁷ *Canada Paper Co. c. Brown*, (1921) 63 R.C.S. 243.

⁷⁸ *Ste-Sophie (Municipalité de) c. Entreprises Jaemar Inc.*, J.E. 91-249 (C.S.).

La règle générale, dans le domaine environnemental, et ce, contrairement à d'autres secteurs de droit, est donc de considérer *a priori* la non-application d'une telle défense de droits acquis, sauf exception législative ou réglementaire spécifique.⁷⁹ La *Loi sur la qualité de l'environnement* est, dans sa généralité, d'application immédiate. Le survol des quelques décisions sous l'article 20 confirme cette interprétation sans aucune ambiguïté.⁸⁰

1.3 Le droit acquis et le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*

Le principe général de l'article 20 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* trouve son corollaire dans le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*. En effet, l'article 3 du *Règlement* prohibe le rejet dans l'environnement des eaux usées, des eaux provenant du cabinet d'aisances et des eaux ménagères d'une résidence isolée. Cette prohibition est établie au sens de l'article 20 de la *Loi*.

La prohibition générale de l'article 20 de la *Loi* est aussi d'application immédiate. Ainsi, dans l'affaire *Larose c. Brigham (Municipalité de)*⁸¹, le Tribunal fut saisi d'une demande en injonction pour faire cesser l'usage de champs d'épuration et fosses septiques construits avant l'adoption de la *Loi sur la qualité de l'environnement*. Ces systèmes d'épuration des eaux usées étaient déficients et en plus de provoquer des

⁷⁹ Une telle approche a été adoptée par la Cour d'appel dans *Constantineau c. St-Adolph-d'Howard (Municipalité de)*, [1996] R.D.J. 154 (C.A.).

⁸⁰ Robert L. RIVEST et Marie-Andrée THOMAS, « Droits acquis en matière de protection de l'environnement : un mythe » dans *Développements récents en droit de l'environnement (1996)*, Barreau du Québec, Service de la formation permanente du Barreau du Québec, Cowansville, 1996, p. 25.

⁸¹ *Larose c. Brigham (Municipalité de)*, C.S. Bedford, n° 455-05-000053-913, 10 mai 1991, j. Savoie.

débordements d'eau putride, répandaient une odeur insupportable. Le juge Savoie s'est dit d'opinion que : « les droits acquis découlant de telles installations se perdent dès lors qu'il y a pollution » donnant ainsi à l'article 20 toute sa rigueur. Une ordonnance pour des travaux correctifs fut donc émise.

Dans l'affaire *Piette c. St-Amant*⁸², le défendeur a enfreint l'article 20 de la *Loi* en rejetant illégalement dans l'environnement un contaminant susceptible de porter préjudice aux biens. Des eaux de cabinet d'aisances se déversaient sur la propriété voisine et il n'y avait aucun système d'évacuation des eaux pour les propriétés du voisinage. Le défendeur arguait qu'il n'y avait pas de préjudice. Le Tribunal ne fut pas de cet avis et conclut que : « [...] la loi n'exige pas la preuve d'un préjudice réel. Il suffit que l'état des choses constatées soit susceptible de créer un préjudice »⁸³.

Similairement, dans l'arrêt *Chelsea (Municipality of) c. Merrill*⁸⁴, la municipalité poursuit l'intimé pour infraction à l'article 81 de la *Loi*, son installation septique n'étant pas conforme et constituant une nuisance. Malgré sa prétention à des droits acquis du fait que depuis 25 ans, les eaux ménagères étaient déversées dans un baril à ciel ouvert et les eaux de toilette vers une fosse septique, ses droits acquis avaient pris fin puisque la fosse était maintenant défectueuse et les eaux s'écoulaient directement dans la rivière Gatineau. La juge Trudel conclut que la *Loi* doit être respectée et strictement mise en application par la municipalité. C'est une loi d'ordre public qui laisse peu de latitude ou

⁸² *Piette c. St-Amant*, C.S. Trois-Rivières, n° 400-27-002478-78, 27 mars 1979.

⁸³ *Piette c. St-Amant*, C.S. Trois-Rivières, n° 400-27-002478-78, 27 mars 1979, p. 2 du jugement.

⁸⁴ *Chelsea (Municipality of) c. Merrill*, J.E. 96-2005 (C.S.).

de tolérance quand il s'agit du traitement des eaux usées et de l'inspection des systèmes septiques. L'intimé n'a d'autre choix que se conformer et installer un système de traitement des eaux usées rencontrant les exigences du *Règlement*.

La même ligne de conduite est suivie par la Cour dans la cause *Hamon c. Demers*⁸⁵, où la défenderesse après avoir signé une offre d'achat pour une maison pourvue d'une fosse septique conforme découvre avant passation de titre qu'il s'agit plutôt d'un bassin non étanche. Elle refuse donc de procéder à l'achat de l'immeuble, d'où poursuite de la part du vendeur. Le juge Robert est d'opinion que même si le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* ne s'applique pas à la propriété du vendeur dû à l'antériorité de la construction audit Règlement et partant qu'il bénéficiait de droits acquis, l'utilisation des mots « fosse septique » à l'offre d'achat permettaient à la défenderesse de s'attendre à ce que ceux-ci aient la signification prévue par la loi et les règlements. De plus, le suintement d'eau qui s'écoulait du bassin et l'odeur dans l'air constituaient une situation de rejet dans l'environnement des eaux usées provenant d'une résidence, ce qui est spécifiquement prohibé par l'article 3 dudit règlement. Le juge conclut qu'il n'y a aucun droit acquis qui peut être allégué à l'encontre d'une telle prohibition.

Dans la même veine, des acheteurs peu après avoir acheté une maison reçoivent la visite de l'inspecteur municipal qui après inspection de l'installation septique, la

⁸⁵ *Hamon c. Demers*, B.E. 98BE-871 (C.Q.).

déclare non conforme parce que les eaux usées se déversent dans le fossé contrairement au *Règlement*⁸⁶. Les acheteurs poursuivent donc les vendeurs pour le coût de la réfection de la fosse septique et du champ d'épuration. Bien que la fosse existait avant l'entrée en vigueur du *Règlement*, ce type d'installation ne saurait bénéficier de droits acquis puisqu'elle est une nuisance ou une occasion d'infraction réglementaire selon le Tribunal⁸⁷.

Le principe que toute personne est soumise aux nouvelles normes et réglementations adoptées sous la *Loi sur la qualité de l'environnement* peu importe l'antériorité de l'exploitation de son activité souffre une exception à l'article 2 du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*.

En effet, ce *Règlement* s'applique à toutes les résidences isolées construites depuis le 12 août 1981, soit la date d'adoption du *Règlement*. Il s'applique aussi aux résidences existantes, construites avant cette date mais seulement dans la mesure où les eaux usées de ces résidences sont source de nuisance, de contamination d'un puits ou de sources servant à l'alimentation ou de contamination des eaux superficielles.

Ceci nous amène à nous poser la question de savoir comment peut-on polluer et ne pas être source de nuisance. La réponse relève de la nuisance. Pour les résidences isolées existantes, la pollution par les eaux usées sera définie comme celle excédant les

⁸⁶ *Grenon c. Cauchon*, B.E. 98BE-872 (C.Q.).

⁸⁷ *Grenon c. Cauchon*, B.E. 98BE-872 (C.Q.), p. 7 du jugement; voir aussi au même effet *Doré c. Arcand*, [1986] R.D.I. 34 (C.P.).

normes édictées par le règlement. Celle-ci sera tolérée tant qu'elle ne nuit pas à l'environnement, soit par des odeurs, débordements, contamination de cours ou sources d'eau et généralement ne gêne pas les voisins.

Il y a donc entorse à la loi dans les cas d'une résidence isolée existante, donc datant d'avant le 12 août 1981. Il y aura tolérance du rejet des eaux usées tant qu'elles ne sont pas source de nuisance, par exemple déversement chez les voisins, dans un cours d'eau, dégagement d'odeurs nauséabondes, etc.

Le législateur reconnaît donc les systèmes de traitement ou d'évacuation des eaux usées existants au 12 août 1981 pour les résidences isolées existantes tant que ces systèmes ne sont pas source de nuisance. Ceci était sans nul doute pour ne pas causer de préjudice pécuniaire aux propriétaires de ces résidences lors de l'adoption du *Règlement*. De plus, comme une fosse septique ou tout système de traitement des eaux usées a une durée de vie limitée, il est évident que tôt ou tard toutes les résidences isolées devront se conformer au règlement alors en vigueur.

Dans un dernier cas sous étude, lors de l'achat d'une résidence isolée, les demandeurs Fortin ont chargé leur notaire de s'assurer que la propriété achetée ne dérogeait pas aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement tel que déclaré par la venderesse⁸⁸. Les installations sanitaires ne bénéficiaient pas d'un branchement à un réseau municipal mais se déversaient dans un fossé. La notaire n'a pu

⁸⁸ *Fortin c. Turgeon*, B.E. 99BE-978 (C.Q.).

obtenir de certificat de conformité de la municipalité mais a néanmoins assuré ses clients qu'ils bénéficiaient d'une servitude d'égout tout à fait légale et que le système de traitement des eaux actuel était toléré sur la base de droits acquis. Elle a précisé que si jamais ils devaient modifier le système, ils se verraient forcés de se soumettre à la réglementation en vigueur.

Quelques années plus tard, les installations deviennent source d'odeurs nauséabondes et la municipalité a contraint les demandeurs à installer une fosse septique et un champ d'épuration conforme. Les demandeurs poursuivent la venderesse et la notaire pour recouvrer les coûts du nouveau système de traitement des eaux usées. Le juge Bernard Tellier opine que tant que la municipalité n'est pas au courant, soit par ses inspecteurs ou à la suite d'une plainte vérifiée par eux, que les eaux usées d'un propriétaire sont source de pollution, on tolère sous le couvert des droits acquis la présence d'un système, même archaïque, tel celui des demandeurs. En l'occurrence, les déclarations de la venderesse et l'opinion de la notaire reflétaient la situation existante lors de la passation de titres et pour les quatre années suivantes jusqu'à l'ordonnance de la municipalité. L'action est donc rejetée au motif qu'il n'y avait pas dérogation aux règlements en vigueur tant qu'il n'y avait pas de plainte de logée. Bien que nous sommes d'accord avec la décision, nous ne pouvons partager totalement cette opinion. Ce n'est pas parce qu'il y a absence de plainte ou tolérance de la part de la municipalité que nous sommes en présence de droits acquis. À notre avis, le juge a confondu la tolérance et ses effets avec les droits acquis. Malgré toute la tolérance au monde, il ne peut y avoir de droit acquis à polluer.

CHAPITRE 2 - LE RÈGLEMENT SUR L'ÉVACUATION ET LE TRAITEMENT DES EAUX USÉES DES RÉSIDENCES ISOLÉES

2.1 La prohibition générale du Règlement

En vertu des articles 31, 46, 86 et 87 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, le gouvernement peut adopter des règlements concernant la protection de l'environnement, la qualité et la gestion des eaux usées et la salubrité des immeubles et des lieux publics à titre d'exemple. Un de ceux-ci est le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*⁸⁹. Ce règlement s'applique au traitement et à l'évacuation des eaux usées, des eaux ménagères et des eaux de cabinet d'aisances de toute nouvelle résidence isolée, de même qu'à celles provenant d'une résidence isolée existante dans le cas où ces eaux constituent une source de nuisances, une source de contamination des eaux de puits ou de sources servant à l'alimentation ou une source de contamination des eaux superficielles⁹⁰.

Le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, en vertu de l'article 20 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, établit à l'article 3 une prohibition générale de rejeter ou de permettre le rejet dans l'environnement des eaux provenant d'un cabinet d'aisances d'une résidence isolée ou

⁸⁹ R.R.Q., 1981, c. Q-2, r. 8.

⁹⁰ Art. 2, R.R.Q., 1981, c. Q-2, r. 8.

des eaux usées ou ménagères d'une résidence isolée. Il s'agit du même principe qui se retrouve à l'article 20 de la *Loi*.

Cette prohibition s'applique à des eaux non traitées. Lorsque les eaux ont été épurées au moyen d'un système de traitement primaire tel une fosse septique, un système de traitement secondaire ou une installation aérée (poste d'épuration aérobie) qui sont pourvus soit d'un élément épurateur classique, d'un élément épurateur modifié, de puits absorbant, de filtre à sable hors sol ou de filtre à sable classique, de système de biofiltration à base de tourbe, de système de traitement secondaire avancé, de système de traitement tertiaire ou de champ de polissage, cette prohibition ne trouve plus application. Il en est de même dans les cas d'une résidence isolée dotée d'un cabinet d'aisances extérieur à fosse sèche. Dans un tel cas, si la résidence isolée est alimentée en eau, les eaux ménagères devront être épurées au moyen d'une fosse septique pourvue d'un élément épurateur modifié, et si la résidence isolée n'est pas alimentée en eau, par une fosse septique reliée à un puits absorbant. Finalement, cette prohibition ne s'applique pas dans les cas où un autre dispositif de traitement pour épurer les eaux est utilisé à condition que celui-ci ait été autorisé par le sous-ministre conformément à l'article 32 de la *Loi*.

Dans le cas d'une résidence isolée existante, c'est-à-dire qui était construite le 12 août 1981⁹¹, en plus des systèmes de traitement énumérés ci-haut, les eaux usées, eaux

⁹¹ La définition de résidence isolée existante s'est trouvée modifiée par le Décret 786-2000, (2000) 132 G.O. II 4367, a.1 puisque la définition de « existant » qui référait au 12 août 1981 a été supprimée et n'a

ménagères et eaux du cabinet d'aisances peuvent être rejetées dans une installation à vidange périodique, une installation biologique ou un cabinet à fosse sèche ou à terreau avec puits d'évacuation.

Pour toute nouvelle résidence isolée ou pour l'ajout d'une chambre à coucher dans une résidence isolée nouvelle ou existante, un dispositif d'évacuation, de réception ou de traitement des eaux usées, eaux ménagères ou eaux de cabinet d'aisances devra être installé en toute conformité avec le *Règlement*. De plus, telle construction fait l'objet d'une demande de permis auprès de la municipalité afin de s'assurer que le projet prévoit un système de traitement des eaux usées adéquat ou conforme⁹².

2.2 La gestion des eaux usées des résidences isolées

Les eaux usées constituent un contaminant au sens de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et présentent un risque pour la santé publique, pour la contamination des eaux superficielles et des eaux destinées à la consommation ainsi qu'une menace à l'équilibre écologique. Ces eaux usées doivent donc être traitées afin de les retourner sans danger à l'environnement.

pas été reprise ailleurs dans le règlement ni dans les décrets suivants. Il semble toutefois que cette définition doit être retenue pour donner un sens à l'article 3 du règlement. De plus, on assimile maintenant à une résidence isolée existante, une résidence isolée reconstruite après un incendie ou autre sinistre lorsque sa reconstruction est permise par la réglementation municipale et que le système de traitement des eaux usées qui desservait la résidence détruite était permis par un règlement ou une loi en vigueur lors de son installation. La résidence isolée comprend au plus six chambres à coucher et le débit total quotidien des eaux usées ne doit pas dépasser 3 240 litres.

⁹² Art. 4, *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, R.R.Q., 1981, c. Q-2, r.8.

Le *Règlement* prévoit quatre niveaux de traitement possibles pour l'assainissement des eaux usées⁹³ :

1. **Traitement primaire** : Le traitement primaire consiste à enlever les matières flottantes et la partie décantable des matières en suspension (MES). Les opérations de ce système ne constituent pas un traitement complet, d'où son qualificatif de système de prétraitement. Il doit être complété par un élément épurateur.
2. **Traitement secondaire** : Ce système réduit les matières en suspension et la pollution carbonée (DBO₅C) au moyen d'une activité bactérienne.
3. **Traitement secondaire avancé** : Ce système vise une plus importante réduction des matières en suspension et de la pollution carbonée au moyen d'une activité bactérienne.
4. **Traitement tertiaire** : Ce système est équivalent au système de traitement secondaire avancé pour la réduction des matières en suspension et de la pollution carbonée mais incorpore aussi un système visant la réduction de la charge en phosphore ou la désinfection ou encore la déphosphatation et la désinfection.

Le système typique de traitement et d'évacuation des eaux usées qui dessert une résidence isolée se compose d'un système de traitement primaire, habituellement une fosse septique et d'un élément épurateur. La fosse septique a pour but la clarification des eaux usées au moyen de la décantation des matières en suspension et de la rétention des matières flottantes de façon à ne pas colmater ou bloquer les dispositifs de traitement. L'élément épurateur vise la dégradation par action bactérienne de la matière organique qui n'est pas retenue par la fosse septique. Son rôle est la destruction des microorganismes susceptibles d'engendrer des maladies. L'élément épurateur formé de

⁹³ *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* : Guide d'interprétation et d'application, Direction des politiques du secteur municipal, Service de l'expertise technique en eau, Ministère de l'Environnement du Québec, Publication Québec, Octobre 2001, p. 5.

tranchées filtrantes ou d'un lit d'absorption épure les eaux lors de leur infiltration dans le terrain récepteur pour les évacuer ensuite vers les eaux souterraines.

Pour obtenir un traitement adéquat, le terrain récepteur de l'élément épurateur doit avoir une bonne perméabilité et être suffisamment aéré. Si la couche de sol où s'effectue l'épuration se trouve saturée, il y aura création de conditions anaérobies entraînant, si maintenues, le colmatage prématuré du terrain récepteur ou du milieu filtrant. Ceci causera alors des résurgences, des nuisances et des sources de contamination.

L'assurance d'un traitement minimum et d'une évacuation adéquate des eaux traitées et de l'épuration des eaux par infiltration requièrent une combinaison des facteurs suivants, à savoir : l'épaisseur de la couche de sol naturel non saturé, la perméabilité du terrain récepteur, la superficie disponible, la pente du terrain récepteur et les normes de construction. Le choix du dispositif d'évacuation et de traitement des eaux usées d'une résidence isolée repose donc sur les conditions locales, plus particulièrement les caractéristiques liées au potentiel du sol naturel, la superficie disponible et la pente du terrain. Une fois ces données connues, le choix du système de traitement et d'évacuation des eaux usées se fait en fonction du niveau de traitement requis pour rendre l'effluent compatible avec son rejet dans l'environnement.

Hormis les installations de cabinet à fosse sèche ou à terreau, à vidange périodique ou biologique, visant habituellement le cas des résidences isolées existantes,

toutes les eaux usées d'une résidence isolée doivent être canalisées pour être traitées en adoptant le cheminement suivant⁹⁴ :

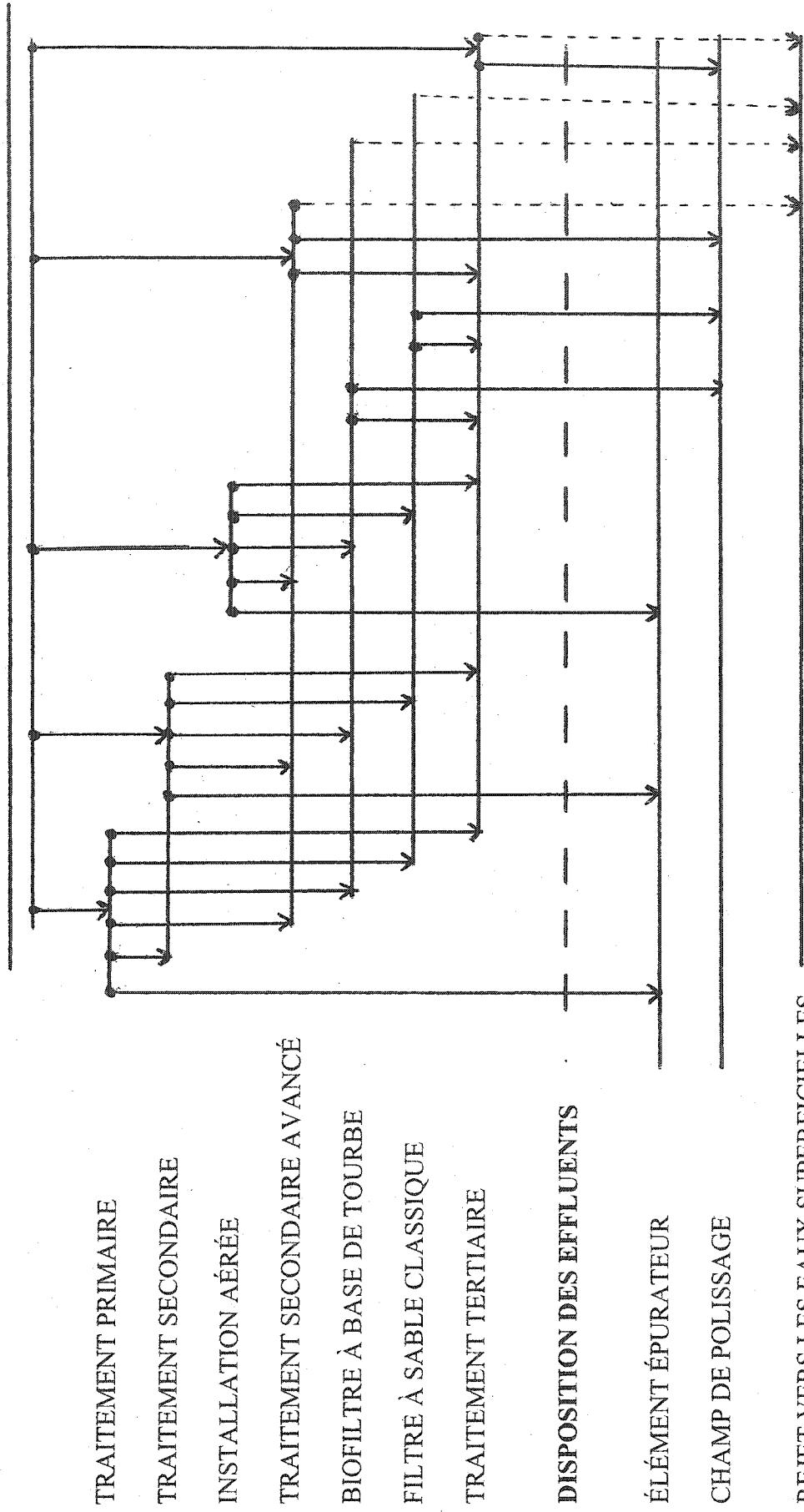
1. les eaux usées, les eaux ménagères et les eaux de cabinet d'aisances doivent être acheminées vers un système de traitement primaire, un système de traitement secondaire, une installation aérée, un système de traitement secondaire avancé ou un système de traitement tertiaire, selon le cas;
2. l'effluent du système de traitement primaire doit être acheminé vers un élément épurateur, un système de traitement secondaire, un filtre à sable classique, un système de biofiltration à base de tourbe, un système de traitement secondaire avancé ou un système de traitement tertiaire, selon le cas;
3. l'effluent d'un système de traitement secondaire ou d'une installation aérée doit être acheminé vers un élément épurateur, un filtre à sable classique, un système de biofiltration à base de tourbe, un système de traitement secondaire avancé ou un système de traitement tertiaire, selon le cas;
4. l'effluent d'un filtre à sable classique, d'un système de biofiltration à base de tourbe ou d'un système de traitement secondaire avancé doit être acheminé vers un système de traitement tertiaire ou un champ de polissage, selon le cas;
5. l'effluent d'un système de traitement tertiaire doit être acheminé vers un champ de polissage.

Lorsque les conditions d'implantation ne permettent pas d'installer un champ de polissage, l'effluent des systèmes mentionnés aux paragraphes 4 et 5 peut être rejeté dans un lac, un marais, un étang, un cours d'eau ou un fossé dans les cas prévus aux articles 87.28 à 87.30 du *Règlement*.

Le tableau⁹⁵ suivant résume le cheminement des eaux et des effluents selon le niveau de traitement.

⁹⁴ Art. 7, *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, R.R.Q., 1981, c. Q-2, r.8.

**EAUX USÉES, EAUX MÉNAGÈRES
OU EAUX DE CABINET D'AISANCE**



⁹⁵ *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* : Guide d'interprétation et d'application, Direction des politiques du secteur municipal, Service de l'expertise technique en eau, Ministère de l'Environnement du Québec, Publication Québec, Octobre 2001, p. 28.

2.2.1 le système de traitement primaire, secondaire et l'installation aérée

Le premier élément pour traiter les eaux usées est le système de traitement primaire constitué d'une fosse septique⁹⁶. Il s'agit d'un réservoir étanche destiné à recevoir les eaux usées ou les eaux ménagères en vue de leur traitement. Son rôle consiste à clarifier les eaux usées en retenant les solides par sédimentation et/ou flottation. Les solides ainsi capturés se décomposent dans des conditions anaérobies pour former les boues et les écumes qui font l'objet d'une vidange périodique. L'effluent de la fosse septique est ensuite évacué vers un élément épurateur, un système de traitement secondaire, un filtre à sable classique, un système de biofiltration à base de tourbe, un système de traitement secondaire avancé ou un système de traitement tertiaire.

Il existe deux types de fosse septique : la fosse en béton armé construite sur place et, la fosse préfabriquée en polyéthylène, plastique armé de fibre de verre ou en acier. Dans tous les cas la fosse sera séparée en deux compartiments par une cloison transversale, de façon à ce que le compartiment près du tuyau d'amenée retienne les matières solides et le compartiment près du tuyau de sortie contienne les eaux clarifiées. La concentration de matières en suspension (MES) de l'effluent du système primaire ne peut dépasser 100 mg/l.

⁹⁶ Art. 9.1 à 15, *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, R.R.Q., 1981, c. Q-2, r.8.

Un système de traitement secondaire peut s'ajouter au système de traitement primaire⁹⁷. Celui-ci peut être destiné à remplacer le système primaire ou à traiter son effluent de façon à respecter des normes de rejet plus strictes, soit avoir un effluent qui contient une concentration en MES inférieure à 30 mg/l et une concentration en demande biochimique en oxygène 5 jours, partie carbonée (DBO₅C) de moins de 25 mg/l. La demande biochimique en oxygène 5 jours, partie carbonée, communément appelée DBO₅C, constitue un des paramètres caractérisant la charge polluante des eaux usées. Il s'agit de la mesure de l'oxygène nécessaire pour oxyder les matières organiques par voie biologique, sous des conditions contrôlées. Ces matières organiques causent la raréfaction de l'oxygène dans un milieu ainsi que l'aspect putrescible des eaux⁹⁸.

La fosse septique de même que le système de traitement secondaire, doit être localisée dans un endroit qui n'est pas sujet à inondation, ne subit aucune circulation motorisée et facile d'accès pour en faire la vidange⁹⁹. De plus, la fosse doit respecter une distance minimale de 15 mètres d'un puits ou source d'eau servant à l'alimentation, 10 mètres d'un étang ou marais, 1,5 mètre d'une conduite d'eau de consommation, limite de propriété ou résidence et être à l'extérieur de la bande riveraine, étant la ligne des hautes eaux, d'un lac ou cours d'eau. Si la fosse septique est utilisée de façon saisonnière, elle doit être vidangée au moins une fois par quatre ans et si elle est utilisée

⁹⁷ Art. 16.1 à 16.6, *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, R.R.Q., 1981, c. Q-2, r.8.

⁹⁸ *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées: Guide d'interprétation et d'application*, Direction des politiques du secteur municipal, Service de l'expertise technique en eau, Ministère de l'Environnement du Québec, Publication Québec, Octobre 2001, p. 15.

⁹⁹ Art. 7.1 et 16.3, *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, R.R.Q., 1981, c. Q-2, r.8.

à longueur d'année, au moins une fois tous les deux ans¹⁰⁰. D'ailleurs, nombre de municipalités ont adopté des règlements relatifs à la vidange des fosses septiques faisant en sorte qu'un service mandaté par la municipalité procède à la vidange périodique des fosses septiques sises sur le terrain de la municipalité tout en portant les frais de ce service au compte de taxe du contribuable¹⁰¹. La municipalité de Chelsea, dans la région de l'Outaouais, fut la première municipalité au Québec à agir en ce sens¹⁰². Son règlement prévoit la vidange périodique des fosses septiques des résidences isolées permanentes et saisonnières à intervalle maximum de trois ans. Cependant, ce règlement nécessite une révision pour se conformer aux exigences de la *Loi*, soit la vidange aux deux ans pour une fosse septique utilisée à l'année. Nous ne pouvons qu'applaudir de tels règlements puisqu'ils assurent une vidange périodique des fosses et leur bon fonctionnement.

Alternativement, il est possible de remplacer la fosse septique par une installation aérée¹⁰³, mais dans un tel cas, un système de traitement secondaire ne peut être installé. La conception de cette unité de traitement est fondée sur la présence d'une culture bactérienne en suspension, d'un apport mécanique en oxygène, d'un décanteur et

¹⁰⁰ Art. 13, *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, R.R.Q., 1981, c. Q-2, r.8.

¹⁰¹ Art. 413, paragraphe 11.1°, *Loi sur les cités et villes*, L.R.Q., c. C-19; art. 550, *Code municipal du Québec*, L.R.Q., c. C-27.1.

¹⁰² *Règlement concernant la vidange des fosses septiques des résidences isolées sur le territoire de la municipalité de Chelsea*, Règlement n° 460-96, adopté le 18 décembre 1996.

¹⁰³ Art. 76 à 87, *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, R.R.Q., 1981, c. Q-2, r.8.

d'un retour des boues¹⁰⁴. Il y a décomposition aérobie des eaux usées dans un bassin d'aération conçu pour oxyder les matières organiques par voie d'aération. Les eaux sont ensuite acheminées à un décanteur consistant en un réceptacle destiné à recevoir et à clarifier l'effluent du bassin d'aération.. Ce système reprend à échelle réduite les unités utilisées pour le traitement des eaux usées municipales. L'avantage de ce modèle consiste à la réduction de 25% de la surface requise du terrain récepteur pour l'élément épurateur par rapport à celle requise pour le système avec fosse septique. Son désavantage demeure la nécessité de protection contre le gel, le système d'alarme pour avertir les occupants de la résidence isolée s'il fait défaut et son inspection au moins une fois tous les quatre mois par un spécialiste en la matière. Ce n'est donc pas un système idéal pour une résidence isolée utilisée de façon saisonnière ni pour les occupants qui s'absentent souvent.

L'effluent provenant du poste d'épuration aérobie ne doit pas contenir de matières flottantes, doit avoir une concentration de DBO_5C de moins de 40 mg/l, une concentration en MES de moins de 80 mg/l et offrir des conditions aérobies. Il y aura prohibition du rejet de l'effluent en cas de non-respect d'une de ces conditions.

L'effluent du système de traitement primaire, du système de traitement secondaire tout comme l'installation aérobie doit être ensuite acheminé à un élément épurateur. Cet élément consiste en un ouvrage destiné à répartir l'effluent du système

¹⁰⁴ *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*: Guide d'interprétation et d'application, Direction des politiques du secteur municipal, Service de l'expertise technique en eau, Ministère de l'Environnement du Québec, Publication Québec, Octobre 2001, p. 17.

primaire ou secondaire en vue d'en compléter l'épuration par infiltration dans le terrain récepteur. Le choix de l'élément épurateur dépend des caractéristiques du terrain, tant la pente, la perméabilité du sol, le niveau du roc, des eaux souterraines ou de toute couche de sol imperméable. Neuf types d'éléments épurateurs existent que nous commenterons dans l'ordre de leur préséance. L'effluent de certains de ceux-ci peut aussi faire l'objet de traitement, par exemple l'effluent d'un filtre à sable classique pourrait être acheminé à un système de traitement tertiaire.

2.2.2 l'élément épurateur classique¹⁰⁵

Le terrain récepteur correspond à la couche naturelle de sol, destinée à recevoir un dispositif pour épurer les eaux usées par infiltration¹⁰⁶. L'élément épurateur dit classique est le premier choix pour être relié à la fosse septique ou à une installation aérée. Ceci demeure vrai lorsque le terrain récepteur, se trouve très perméable ou perméable, avec une pente inférieure à 30% et que le niveau du roc ou de toute couche de sol imperméable ou peu perméable ainsi que des eaux souterraines se situent à plus de 1,2 mètre de la surface du terrain récepteur ou 90 centimètres lorsque l'effluent provient d'un système de traitement secondaire.

¹⁰⁵ Art. 17 à 25, *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, R.R.Q., 1981, c. Q-2, r.8.

¹⁰⁶ *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*: Guide d'interprétation et d'application, Direction des politiques du secteur municipal, Service de l'expertise technique en eau, Ministère de l'Environnement du Québec, Publication Québec, Octobre 2001, p. 18.

L'élément épurateur est constitué de tranchées d'absorption, aussi appelées tranchées d'épandage et tranchées filtrantes, dans lesquelles on retrouve des tuyaux en thermoplastique perforés d'un diamètre minimal de 7,5 centimètres déposés dans un nid de pierre concassée. Les tranchées d'absorption d'au plus 18 mètres de longueur sont espacées d'au moins 1,8 mètre. Le nombre de mètres linéaires de tranchées et la superficie minimale du terrain récepteur se calcule en fonction du nombre de chambres à coucher et de la qualité de l'effluent, soit s'il provient d'un système de traitement primaire ou secondaire.

La construction de l'élément épurateur classique se fait en une ou plusieurs sections d'égale superficie dans un endroit exempt de circulation motorisée, à des distances minimales de 15 mètres d'un puits tubulaire de plus de 5 mètres de profondeur et 30 mètres d'autres puits ou source d'eau servant à l'alimentation¹⁰⁷. Le terrain récepteur de l'épurateur classique est ensuite recouvert de végétation herbacée.

Le Règlement ne permet pas le déboisement du terrain récepteur. Dans un tel cas, un des sept prochains types d'élément épurateur peut alors être utilisé. Advenant l'impossibilité de l'implantation d'un de ceux-ci, un certain déboisement sera toléré.

¹⁰⁷ Le Décret 786-2000, (2000) 132 G.O. II, 4367, art. 27, a aboli la disposition que l'élément épurateur se situe à 15 mètres de tout lac, marais, étang ou cours d'eau, 6 mètres d'une résidence ou d'une conduite souterraine de drainage de sol et 3 mètres d'une limite de propriété, d'arbres ou conduite d'eau de consommation puisqu'il y a traitement de l'effluent des éléments épurateurs avant leur rejet.

2.2.3 l'élément épurateur modifié¹⁰⁸

Lorsqu'il y a impossibilité de respecter la superficie minimale requise du terrain récepteur, il est possible d'utiliser un élément épurateur dit modifié à condition que la pente du terrain soit inférieure à 10%. Il s'agit alors d'un élément construit sans tranchées dans une excavation constituée d'un lit d'absorption en une seule section. Ce lit d'absorption, aussi connu sous le vocable lit d'infiltration, lit d'épandage et lit filtrant, se compose de tuyaux perforés espacés les uns des autres d'au plus 1,2 mètres et reposant dans un lit de pierre concassée. Il y a aussi possibilité d'utiliser des chambres d'infiltration plutôt que des tuyaux perforés. Toutes les autres normes relatives à l'élément épurateur classique s'appliquent en les adaptant à l'élément épurateur modifié.

2.2.4 le puits absorbant¹⁰⁹

Lorsque la superficie minimale requise pour le terrain récepteur ne peut être satisfaite empêchant ainsi l'utilisation de l'élément épurateur classique ou modifié, l'effluent du système de traitement primaire ou secondaire ou de l'installation aérée doit être acheminé à un ou des puits absorbants. Il s'agit d'un trou d'au moins 1,2 mètre de profondeur, ayant au plus 3 mètres de longueur et de largeur ou de diamètre creusé dans le sol. Pour utiliser ce système, la résidence isolée doit contenir au plus trois chambres à

¹⁰⁸ Art. 26 à 31, *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, R.R.Q., 1981, c. Q-2, r.8.

¹⁰⁹ Art. 32 à 35, *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, R.R.Q., 1981, c. Q-2, r.8.

coucher. Le sol du terrain récepteur requiert une bonne perméabilité et une pente inférieure à 30%. Le niveau du roc ou de toute couche de sol imperméable ainsi que des eaux souterraines doit se trouver à plus de trois mètres de la surface du terrain récepteur.

Des blocs de béton non jointoyés forment les parois du puits absorbant. Il est loisible d'installer en parallèle plus d'un puits, à des distances minimales de 3 mètres l'un de l'autre, pour obtenir la superficie d'absorption requise. La superficie d'absorption correspond à la surface du fond et à la surface des parois verticales. Les eaux s'infiltreront d'abord à travers le fond et progressivement à travers le sol des parois lorsque le fond se colmate. Une végétation herbacée doit couvrir le terrain recouvrant le puits. Les distances minimales du puits à d'autres points de référence demeurent les mêmes que pour l'élément épurateur classique.

2.2.5 filtre à sable hors sol¹¹⁰

Dans le cas où le niveau du roc ou de toute couche de sol imperméable ainsi que des eaux souterraines se situent à moins de 1,2 mètre, ou 90 centimètres pour un système de traitement secondaire, de la surface du terrain récepteur empêchant ainsi la construction d'un élément épurateur classique ou modifié, le système de traitement ou l'installation aérée sera alors relié à un élément épurateur, construit avec du sable d'emprunt, sur un sol de nature très perméable à peu perméable. On appelle cet élément

¹¹⁰ Art. 36 à 39.1, *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, R.R.Q., 1981, c. Q-2, r.8.

filtre à sable hors sol. Il s'avère utile lorsqu'il y a moins de 10% de pente pour le terrain récepteur et que le niveau du roc ou de toute couche de sol imperméable ainsi que des eaux souterraines se trouvent entre 60 centimètres et 120 centimètres de la surface du sol.

Le filtre à sable hors sol est un élément épurateur constitué d'un lit de sable filtrant placé au-dessus du terrain récepteur. L'épuration se réalise à la fois dans la couche de sable filtrant et dans la couche de sable naturel où s'évacuent les eaux traitées. Son installation comporte des tuyaux perforés espacés d'au plus 1,2 mètre installés dans un lit de pierre concassée placé dans un filtre à sable d'une hauteur d'au moins 1,2 mètre au-dessus du sol naturel. On utilise un sable fin tel du sable à béton. Une longueur maximale de 18 mètres pour les tuyaux dans le filtre à sable est permise et on requiert un minimum de 30 centimètres de sable sous le lit de pierre concassée et 60 centimètres de sable au-dessus. Une végétation herbacée doit recouvrir le tout. Les mêmes normes que pour l'élément épurateur classique s'appliquent quant aux distances minimales à respecter à partir des points de référence.

2.2.6 filtre à sable classique¹¹¹

Advenant l'imperméabilité ou le peu de perméabilité du sol du terrain récepteur, il faut alors relier le système de traitement primaire ou secondaire ou l'installation aérée

¹¹¹ Art. 40 à 46.1, *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, R.R.Q., 1981, c. Q-2, r.8.

à un filtre à sable classique à condition d'avoir le niveau du roc situé à plus de 60 centimètres sous la surface du terrain récepteur et une pente du sol inférieure à 15%. Il s'agit d'un élément épurateur construit dans un sol imperméable avec du sable d'emprunt. C'est un dispositif de traitement où l'épuration se fait dans une couche de sable filtrant. Toutefois, ce système produit un effluent qui doit être évacué soit vers un champ de polissage ou dilué dans un cours d'eau selon certaines conditions. Cet ouvrage contient deux rangées de tuyaux perforés. Le filtre à sable doit tenir une profondeur d'au moins 1,85 mètre tout en étant construit entièrement ou partiellement hors sol mais il doit y avoir au moins 60 centimètres de sol imperméable entre le roc et la partie inférieure du filtre à sable classique. S'il est construit hors sol, il doit y avoir une pente du remblai d'un rapport de 1:2 sur chacun des côtés du filtre.

Les tuyaux perforés inférieurs reposent dans un lit de pierre concassée recouvert d'au moins 75 centimètres de sable sur lequel est déposé un lit de pierre concassée enveloppant les tuyaux perforés supérieurs. Un remblai de 60 centimètres d'épaisseur recouvert de végétation herbacée couvre les tuyaux supérieurs. Les tuyaux du filtre sont branchés à un émissaire qui achemine les effluents vers un système de traitement tertiaire ou un champ de polissage.

2.2.7 le système de biofiltration à base de tourbe¹¹²

L'effluent du système de traitement primaire peut aussi être acheminé à un système de biofiltration à base de tourbe. Ce système lorsque étanche doit respecter les mêmes normes que pour l'élément épurateur classique quant aux distances minimales à respecter à partir des points de référence. Si le système n'est pas étanche, et le terrain récepteur tient une pente inférieure à 30% et le niveau du roc ou de toute couche de sol imperméable ainsi que des eaux souterraines se situent à plus de 30 ou 60 centimètres de la surface du terrain récepteur, dépendant du taux de percolation du terrain, les mêmes normes que pour l'élément épurateur classique s'appliquent quant aux distances minimales à respecter à partir des points de référence avec en plus une distance minimale de 11 mètres d'un lac, marais ou étang.

Le système doit comprendre au moins un biofiltre pour toute résidence ayant jusqu'à quatre chambres à coucher et un minimum de deux biofiltres pour toute résidence de cinq à six chambres à coucher. Chaque biofiltre doit respecter les normes maximales de rejet de 15 mg/l pour les MES, 15 mg/l pour le DBO₅C et 50 000 UFC/100 ml pour les coliformes fécaux. Le fabricant ou son représentant doit s'engager avec le propriétaire par contrat à entretenir le système et déposer copie de ce contrat auprès de la municipalité.

¹¹² Art. 87.1 à 87.6, *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, R.R.Q., 1981, c. Q-2, r.8.

2.2.8 le système de traitement secondaire avancé¹¹³

Le système de traitement secondaire avancé constitue un système de traitement qui vise une qualité de l'effluent plus poussée que celles des systèmes de traitement primaire et secondaire pour l'enlèvement des matières en suspension (MES) et de la pollution carbonée (DBO₅C)¹¹⁴. Le niveau de qualité de l'effluent permet de diminuer les exigences pour le traitement subséquent. Le système est conçu pour traiter les eaux usées, les eaux ménagères ou les eaux de cabinets d'aisances de façon à respecter une norme maximale de rejet à l'effluent de 15 mg/l pour les MES, 15 mg/l pour le DBO₅C et 50 000 UFC/100 ml pour les coliformes fécaux. Il peut aussi traiter l'effluent d'un système de traitement primaire ou secondaire ou d'une installation aérée de façon à respecter ces mêmes normes.

Lorsque étanche, le système doit respecter une distance minimale de 15 mètres d'un puits ou source d'eau servant à l'alimentation, 10 mètres d'un étang ou marais, 1,5 mètre d'une conduite d'eau de consommation, limite de propriété ou résidence et être à l'extérieur de la bande riveraine d'un lac ou cours d'eau, et s'il n'est pas étanche, une distance minimale de 15 mètre d'un puits tubulaire de plus de 5 mètres de profondeur et 30 mètres d'autres puits ou source d'eau servant à l'alimentation.

¹¹³ Art. 87.7 à 87.12, *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, R.R.Q., 1981, c. Q-2, r.8.

¹¹⁴ *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées: Guide d'interprétation et d'application*, Direction des politiques du secteur municipal, Service de l'expertise technique en eau, Ministère de l'Environnement du Québec, Publication Québec, Octobre 2001, p. 92.

2.2.9 le système de traitement tertiaire¹¹⁵

Le système de traitement tertiaire est habituellement un système de traitement complet conçu pour traiter les eaux usées, les eaux ménagères ou les eaux de cabinet d'aisances. Alternativement, il peut être un système de traitement complémentaire pour l'effluent d'un système de traitement primaire, d'un système de traitement secondaire, d'une installation aérée, d'un filtre à sable classique, d'un système de biofiltration à base de tourbe ou d'un système de traitement secondaire avancé.

Le système de traitement tertiaire permet non seulement de se conformer aux normes de rejet fixées pour un effluent de niveau secondaire avancé, mais de respecter des normes additionnelles, soit pour le phosphore total ou pour les coliformes fécaux. Ce système trouve son utilité en particulier lorsqu'il est impossible d'évacuer par infiltration l'effluent des systèmes ci-avant nommés ou que les caractéristiques du milieu récepteur ne permettent pas d'évacuer par dilution dans un cours d'eau l'effluent desdits systèmes¹¹⁶.

L'effluent de ces systèmes est traité pour déphosphatation, désinfection ou les deux de façon à atteindre des normes de rejet maximales à l'effluent de 15 mg/l pour les

¹¹⁵ Art. 87.13 à 87.18, *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, R.R.Q., 1981, c. Q-2, r.8.

¹¹⁶ *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées: Guide d'interprétation et d'application*, Direction des politiques du secteur municipal, Service de l'expertise technique en eau, Ministère de l'Environnement du Québec, Publication Québec, Octobre 2001, p. 94.

MES et 15 mg/l pour le DBO₅C dans tous les cas. Lorsqu'il y a déphosphatation, la norme de rejet pour le phosphore se limite à 1 mg/l de phosphore et à 50 000 UFC/100 ml pour les coliformes fécaux alors que lorsqu'il y a désinfection la norme de rejet pour les coliformes fécaux ne peut dépasser 200 UFC/100 ml. Lorsque le système opère la déphosphatation et la désinfection, les normes de rejet maximales sont de 1 mg/l de phosphore et 200 UFC/100 ml pour les coliformes fécaux.

L'effluent du système tertiaire doit être acheminé vers un champ de polissage ou rejeté vers les eaux superficielles si l'infiltration est impossible. Le système de traitement tertiaire doit être localisé selon les mêmes critères que pour le système de traitement secondaire avancé.

2.2.10 le champ de polissage¹¹⁷

Le champ de polissage sert à compléter le traitement et à évacuer par infiltration dans le sol naturel l'effluent d'un filtre à sable classique, d'un système de biofiltration à base de tourbe, d'un système de traitement secondaire avancé ou d'un système de traitement tertiaire. Il complète ainsi le traitement des eaux usées avant que celles-ci atteignent les eaux souterraines.

¹¹⁷ Art. 87.19 à 87.25, *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, R.R.Q., 1981, c. Q-2, r.8.

L'installation du champ de polissage est possible lorsque le terrain a une pente d'au plus 30%, peu importe que le sol du terrain récepteur soit peu perméable ou très perméable à condition que le niveau du roc ou des eaux souterraines ou de toute couche de sol se situe à au moins 60 centimètres sous la surface du terrain récepteur lorsque très perméable et 30 centimètres lorsque perméable ou peu perméable.

Le champ doit respecter une distance minimale de 15 mètres d'un puits tubulaire de plus de 5 mètres de profondeur et 30 mètres d'autres puits ou source d'eau servant à l'alimentation, et dans le cas du système de biofiltration à base de tourbe, une distance minimale de 11 mètres d'un lac, cours d'eau, marais ou étang.

Le champ de polissage peut être constitué de tranchées semblables à celle de l'élément épurateur classique ou d'un lit d'absorption semblable à celui de l'élément épurateur modifié. La longueur totale des tranchées ou la superficie totale du lit d'absorption varie selon le nombre de chambres à coucher et la perméabilité du sol du terrain récepteur.

2.2.11 autres rejets dans l'environnement¹¹⁸

L'épuration des eaux par infiltration dans le sol constitue l'approche la plus sûre pour protéger la santé publique et le lieu. Ce mode de traitement doit être privilégié en

¹¹⁸ Art. 87.26 à 87.30, *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, R.R.Q., 1981, c. Q-2, r.8.

tout temps. Cependant, dans les cas où la nature du sol ou les autres caractéristiques d'un site ne permettent pas d'épurer les eaux par infiltration, le *Règlement* permet le rejet de l'effluent du système de traitement dans un lac, un marais, un étang, un cours d'eau ou un fossé.

Le rejet en surface constitue, par conséquent, une solution acceptable lorsque les solutions par infiltration s'avèrent impossibles. L'effluent d'un filtre à sable classique, d'un système de biofiltration à base de tourbe ou d'un système de traitement secondaire avancé qui ne peut être acheminé vers un champ de polissage peut être rejeté par un émissaire dans un cours d'eau qui n'est pas situé en amont d'un lac, d'un marais ou d'un étang et qui offre un taux de dilution en période d'étiage supérieur à 1:300. Il y a exception pour les lacs énumérés à l'annexe II du *Règlement* et les lacs, marais et étangs situés dans le nord de la province. L'émissaire doit être situé sous la surface des eaux réceptrices.

L'effluent d'un système de traitement tertiaire avec déphosphatation qui ne peut être acheminé vers un champ de polissage peut être rejeté par un émissaire dans tout cours d'eau qui offre un taux de dilution en période d'étiage supérieur à 1:300. S'il s'agit de système de traitement tertiaire avec désinfection, l'effluent qui ne peut être acheminé à un champ de polissage peut être rejeté dans un lac énuméré à l'annexe II du *Règlement* ou dans tout cours d'eau ou fossé en amont de celui-ci de même que dans un lac, marais, étang du nord du Québec ou dans tout cours d'eau ou fossé en amont de

celui-ci. L'émissaire peut aussi se déverser dans un cours d'eau ou fossé qui n'est pas situé en amont du lac dans les autres cas.

L'effluent du système de traitement tertiaire avec déphosphatation et désinfection qui ne peut être acheminé vers un champ de polissage peut être rejeté dans un lac énuméré à l'annexe II du *Règlement*, de même que dans un lac, marais, étang du nord du Québec ou dans tout cours d'eau ou fossé.

2.3 La gestion des eaux usées des résidences isolées existantes

Toute résidence isolée existante¹¹⁹, c'est-à-dire construite au 12 août 1981 peut, en plus des systèmes de traitements des eaux usées décrits à la section 2.2 utiliser le cabinet à fosse sèche, l'installation à vidange périodique, l'installation biologique ou le cabinet à terreau. Ceci permet la continuation de l'utilisation des résidences isolées existantes pour lesquelles la superficie de terrain est insuffisante pour bénéficier des systèmes de traitement des eaux usées décrits à la section 2.2 sans pour autant être source de rejets dans l'environnement. Nous discuterons de l'opportunité de chaque système selon son ordre de préséance.

¹¹⁹ Selon nous, il s'agit d'une résidence existante au 12 août 1981 malgré le silence du règlement sur ce point. On y assimile une résidence isolée reconstruite après un incendie ou autre sinistre lorsque sa reconstruction est permise par réglementation municipale et que le système de traitement des eaux usées qui desservait la résidence détruite était permis par un règlement ou une loi en vigueur lors de son installation, Art. 3, 5^e alinéa, *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, R.R.Q., 1981, c. Q-2, r.8.

2.3.1 le cabinet à fosse sèche¹²⁰

Toute résidence isolée existante qui n'est pas pourvue de toilette doit avoir un cabinet d'aisances sans chasse d'eau construit à l'extérieur. Il sera loisible de construire un cabinet à fosse sèche lorsque le sol est très perméable ou perméable, que le niveau du roc ou de toute couche de sol imperméable ainsi que des eaux souterraines se situent à plus de 1,2 mètre de la surface du sol et que la pente du terrain est inférieure à 30%.

Cette installation fonctionne en isolant les matières fécales des eaux ménagères. On se débarrasse des matières fécales dans une fosse creusée dans un sol sec et naturel, alors que les eaux ménagères sont épurées au moyen d'une installation septique de capacité réduite comprenant une fosse septique et un élément épurateur modifié avec surface réduite.

Le cabinet doit comprendre une fosse sèche de 1,2 mètre de profondeur sur 1,2 mètre de longueur et 1 mètre de largeur et les parois doivent être garnies de planches entre lesquelles on laisse un interstice. L'abri est ensuite installé sur la fosse. Seuls les matières fécales, l'urine et le papier hygiénique peuvent être déversés dans la fosse. Lorsque les matières fécales atteignent 40 centimètres de la surface du sol, la fosse doit être comblée et l'abri doit être installé sur un nouveau site. Tout cabinet à fosse sèche doit respecter une distance minimale de 30 mètres d'un puits d'eau d'alimentation, 15

¹²⁰ Art. 47 à 52, *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, R.R.Q., 1981, c. Q-2, r.8.

mètres de tout lac, cours d'eau, marais ou étang, 6 mètres d'une résidence, de la limite d'une propriété voisine ou d'une conduite de drainage du sol et à 3 mètres d'une conduite d'eau de consommation ou d'un talus.

Lorsque alimentée en eau par tuyauterie sous pression, les eaux ménagères de la résidence isolée doivent être épurées au moyen d'une installation septique, soit une fosse septique avec élément épurateur modifié tel que décrit à la section 2.2.3. Dans le cas d'une résidence isolée sans alimentation en eau, habitée moins de 180 jours par année, les eaux ménagères doivent être épurées par un puits absorbant similaire à celui décrit à la section 2.2.4. Cependant on permet, en plus de blocs de béton, la construction des parois du puits avec des pierres non jointoyées ou des pièces de bois posées à claire-voie. De même le diamètre du puits passera de 1 à 1,2 mètre sur une profondeur de 60 centimètres.

2.3.2 L'installation à vidange périodique¹²¹

L'installation à vidange périodique n'est autorisée que pour des résidences isolées existantes et les camps de chasse ou de pêche lorsque le terrain récepteur ne permet pas de construire un élément épurateur visé à la section 2.2. Les eaux du cabinet d'aisances sont canalisées vers une fosse de rétention dont la vidange s'effectue périodiquement par camion-citerne. Afin d'espacer le plus possible les intervalles de

¹²¹ Art. 53 à 66, *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, R.R.Q., 1981, c. Q-2, r.8.

vidange pour en minimiser le coût, on utilise des cabinets d'aisances qui n'évacuent qu'une petite quantité d'eau. On remplace donc le cabinet d'aisances traditionnel par une toilette chimique ou une toilette à faible débit.

Quant aux eaux ménagères, elles sont expédiées vers une fosse septique pour être ensuite canalisées vers un champ d'évacuation. Le champ d'évacuation, contrairement à l'élément épurateur, n'épure pas mais permet d'évacuer les eaux ménagères de façon hygiénique.

La fosse de rétention construite sur place en béton armé ou préfabriquée doit être étanche et munie d'un couvercle étanche isolé contre le gel. Sa vidange périodique préviendra le débordement des eaux de cabinet d'aisances qui y sont déposées.

Une fosse septique reliée à un champ d'évacuation doit aussi être construite pour recevoir les eaux ménagères. Le champ d'évacuation similaire à un filtre à sable hors sol ne peut être construit que si le niveau du roc se trouve à plus de 30 centimètres sous la surface du terrain récepteur avec un terrain ayant une pente inférieure à 30%. Le champ d'évacuation se compose de tuyaux perforés déposés dans un lit de pierre concassée à une distance maximale de 1,2 mètre l'un de l'autre et d'une longueur maximale de 18 mètres. Le lit de pierre concassée doit reposer sur 30 centimètres de sable filtrant, puis recouvert de 60 centimètres de remblai couvert de végétation herbacée. Le champ d'évacuation doit être placé à 2 mètres d'une résidence, limite de propriété voisine, conduite de drainage du sol, conduite d'eau de consommation ou d'un arbre ou talus.

Advenant l'impossibilité de construire un champ d'évacuation, l'installation à vidange périodique sera constituée uniquement d'une fosse à rétention de capacité supérieure puisqu'elle recueillera aussi les eaux ménagères. Elle devra aussi être vidangée plus souvent.

2.3.3 l'installation biologique¹²²

L'installation biologique peut être utilisée pour les camps de chasse ou de pêche et pour desservir les résidences isolées existantes lorsque le terrain récepteur ne permet pas de construire un élément épurateur visé à la section 2.2. Elle comprend un cabinet à terreau, c'est-à-dire un cabinet d'aisances fonctionnant sans eau ni effluent, conçu pour transformer les matières fécales en terreau ainsi qu'une fosse septique et un champ d'évacuation pour évacuer les eaux ménagères. Les cabinets à terreau exigent un apport de matière organique et leur efficacité dépend du soin que l'on prend à contrôler la température et le degré d'humidité dans la chambre à compostage¹²³.

S'il est impossible de pourvoir pour un champ d'évacuation, les eaux ménagères s'achemineront dans une fosse de rétention, vidangée périodiquement. Signalons que le terreau provenant du cabinet à terreau doit être enfoui sous terre à au moins 15 mètres

¹²² Art. 67 à 72, *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, R.R.Q., 1981, c. Q-2, r.8.

¹²³ *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées : Guide d'interprétation et d'application*, Direction des politiques du secteur municipal, Service de l'expertise technique en eau, Ministère de l'Environnement du Québec, Publication Québec, Octobre 2001, p. 80.

d'un puits d'eau d'alimentation et 10 mètres d'un lac ou un cours d'eau. Il ne doit pas être utilisé dans un jardin potager où l'on cultive des légumes destinés à être consommés sans cuisson.

2.3.4 le cabinet à fosse sèche ou à terreau et le puits d'évacuation¹²⁴

Dans les cas extrêmes et seulement pour une résidence isolée existante ou un camp de chasse et pêche, il est possible de construire un cabinet à fosse sèche surélevé doublé d'un puits d'évacuation ou un cabinet à terreau doublé d'un puits d'évacuation lorsqu'il est impossible de construire un élément épurateur visé à la section 2.2, une installation biologique ou une fosse de rétention. La résidence isolée existante ne doit pas être alimentée en eau par une tuyauterie sous pression et le niveau du roc, de toute couche de sol imperméable ainsi que des eaux souterraines doit se situer entre 60 et 120 centimètres de la surface du sol naturel.

Si on utilise un cabinet à fosse sèche, la fosse sèche du cabinet sera partiellement hors sol, étant construite dans le remblai de 90 centimètres sur lequel est déposé l'abri du cabinet. L'évacuation des eaux ménagères se fait au moyen d'un puits d'évacuation similaire aux puits d'absorption décrits à la section 2.3.1 ou 2.2.4.

¹²⁴ Art. 73 à 75, *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, R.R.Q., 1981, c. Q-2, r.8.

CHAPITRE 3 - LE DROIT À LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT SOUS LA LOI SUR LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT ET LE RÈGLEMENT D'ÉVACUATION DES EAUX USÉES DES RÉSIDENCES ISOLÉES

La présente section traitera du droit de tout citoyen à la qualité de son environnement, plus particulièrement en ce qui a trait aux problèmes causés par la gestion des eaux usées. Le droit à la qualité de l'environnement relativement au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* sera traité en fonction des divers recours ouverts au citoyen en fonction de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et de son règlement.

3.1 Les recours injonctifs sous la *Loi sur la qualité de l'environnement*

Nous traiterons ici des différents recours qu'offre la *Loi sur la qualité de l'environnement* en matière de traitement et d'évacuation des eaux usées. Nous verrons le recours en injonction prévu à l'article 19.2 de la *Loi*, lequel peut être exercé, selon l'article 19.3 de la *Loi*, par le Procureur général du Québec, la municipalité où se produit la contravention ou par tout citoyen québécois victime d'une telle contravention. De plus, nous commenterons la mise en demeure par la municipalité en vertu de l'article 80 de la *Loi* ainsi que l'ordonnance de la Cour suivant celle-ci selon l'article 81 de la *Loi*. Finalement, nous résumerons très brièvement les conditions nécessaires à l'émission de l'injonction interlocutoire.

Le droit à la qualité de l'environnement, édicté de façon générale à l'article 19.1 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, permet à toute personne physique domiciliée au Québec qui « fréquente un lieu à l'égard duquel une contravention à la protection ou aux règlements est alléguée »¹²⁵ ou dans un voisinage immédiat de ce lieu à présenter une demande d'injonction à la Cour supérieure en vertu de l'article 19.2 de la *Loi* afin de faire cesser tout acte ou opération qui porte atteinte ou est susceptible de porter atteinte à l'exercice d'un droit conféré par l'article 19.1. Ce recours peut aussi être exercé par le Procureur général du Québec ou par toute municipalité où se produit ou est susceptible de se produire la contamination¹²⁶.

L'article 19.3 de la *Loi* a pour but de faciliter l'accès aux tribunaux pour le citoyen en élargissant la notion d'intérêt en matière d'injonction et lui permettre d'agir à titre de mandataire ou représentant de l'intérêt public lorsqu'il constate une atteinte illégale à la qualité de l'environnement. Il s'agit d'un droit d'intervention tout particulier permettant aux citoyens de sauvegarder leur environnement. Même si le requérant en injonction aurait pu justifier son intérêt selon les règles de droit commun des troubles de voisinage, le libellé plus souple de l'article 19.3 facilite l'accès au Tribunal. Sa fréquentation du lieu où se produit la contravention ou de son voisinage suffira et ce, même s'il ne subit pas un dommage personnel plus grave que celui souffert par les autres citoyens¹²⁷.

¹²⁵ L.R.Q., c. Q-2, art. 19.3.

¹²⁶ L.R.Q., c. Q-2, art. 19.3, 2e alinéa.

¹²⁷ *Nadon c. Anjou (Ville d')*, [1994] R.J.Q. 1923 (C.A.).

Bien que règle générale, le droit d'intenter le recours en injonction pour forcer l'application ou le respect d'une loi publique appartient au Procureur général du Québec, il est possible pour le demandeur d'intenter un tel recours s'il a un intérêt particulier ou s'il subit un préjudice spécial. Ceci suppose que la loi prévoit qu'une personne peut intenter de pareils recours, ce qui est le cas de la *Loi sur la qualité de l'environnement*. Conclure autrement équivaldrait à permettre à tout citoyen de se substituer au Procureur général ou au ministre de l'Environnement pour décider comment la *Loi* doit être appliquée¹²⁸. En tant que représentant de la Couronne, le Procureur général du Québec est responsable de surveiller et assurer la qualité de l'environnement dans la province. Il jouit d'un droit véritable et non seulement apparent¹²⁹.

Nous pouvons résumer les principes généraux suivants relativement à l'injonction. Le droit à l'injonction prévu par l'article 19.2 de la *Loi* doit respecter les exigences générales à l'octroi de ce recours, retrouvées aux articles 752 et suivants du *Code de procédure civile*. Il est donc nécessaire de faire la preuve que le requérant possède un droit clair ou apparent¹³⁰, que l'injonction est nécessaire pour empêcher que ne soit causé un préjudice sérieux ou irréparable ou que ne soit créé un état de fait ou de droit de nature à rendre le jugement final inefficace et qu'il y a urgence¹³¹. De plus, les conditions additionnelles pour une requête fondée sur l'article 19.1 de la *Loi* sont la

¹²⁸ *Archambault c. Construction Bérou Inc.*, J.E. 92-1538 (C.S.).

¹²⁹ *Québec (Procureur général du) c. Enfouissements sanitaires de l'Est Inc.*, C.S. Montréal, n° 500-05-016890-79, 29 janvier 1980, j. Macerola.

¹³⁰ *Québec (Procureur général du) c. Entreprises Raymond Denis Inc.*, [1993] R.J.Q. 637 (C.A.).

¹³¹ *Gagné c. Boulianne*, [1991] R.J.Q. 893 (C.A.).

nécessité d'un acte ou d'une opération qui contrevient à la *Loi* ou est susceptible de porter atteinte à un droit conféré par l'article 19.1 de la *Loi* et que ce droit n'est pas couvert par les effets de l'article 19.7, c'est-à-dire dans le cas où un projet ou programme d'assainissement a été autorisé en vertu de la *Loi*¹³².

Généralement, le recours en injonction interlocutoire doit aussi être intenté dans un délai raisonnable pour ne pas comporter renonciation implicite de la part du requérant, mais en matière de pollution, ce principe trouve difficilement application. Le caractère impératif des dispositions d'ordre public doit l'emporter sur la défense de tolérance. En présence d'un droit clair, la prépondérance des inconvénients n'a pas à être soupesée. L'intérêt public doit l'emporter¹³³.

Lors de la demande d'injonction interlocutoire provisoire, le requérant se doit d'établir l'urgence de la situation. La simple violation d'une loi d'ordre public ne crée pas en soi une situation d'urgence¹³⁴. Le juge doit examiner l'apparence de droit du requérant pour ensuite se pencher sur le préjudice sérieux et irréparable si la demande d'injonction est refusée. Il peut alors considérer le poids des inconvénients pouvant affecter les parties impliquées¹³⁵.

¹³² *Charbonneau c. Deschênes Construction Ltée*, J.E. 89-176 (C.S.).

¹³³ *Ste-Anne-des-Plaines (Ville de) c. Collabella*, J.E. 95-335 (C.S.).

¹³⁴ *Québec (Procureur général du) c. Frankat Inc.*, C.S. Québec, n° 200-05-001366-942, 27 mai 1994, j. Philippon.

¹³⁵ *Hydro-Québec c. Conseil des Atikamekw et des Montagnais Inc.*, C.S. Mingan, n° 650-05-000159-922, 4 novembre 1992, j. Pidgeon; *Bérubé c. Hydro-Québec*, C.S. Baie-Comeau, n° 655-05-000111-898, 30 août 1989, j. Corriveau.

Il convient maintenant d'illustrer ceci avec des exemples tirés de la jurisprudence de recours intentés par le Procureur général du Québec, des municipalités et de simples citoyens.

3.2 L'intérêt du Procureur général du Québec

Le Procureur général à titre de responsable de la mise en application des différentes lois est le premier intéressé lorsqu'il y a contravention à une de celle-ci. Son recours pourra être soit civil ou criminel. Dans le premier cas, on recherche l'application des dispositions de la loi, et dans le deuxième cas on recherche une sanction pénale, habituellement une amende, pour une infraction réglementaire. Un bref résumé d'une dizaine de décisions témoigne de l'intérêt du Procureur général à agir.

La *Loi* n'exige pas la preuve d'un préjudice réel lorsqu'il y a rejet d'un contaminant. Il suffit que la situation soit susceptible de causer un préjudice. Dans une instance, il y avait déversement d'eaux usées provenant du terrain du contrevenant sur le terrain avoisinant¹³⁶. Il n'y avait aucun doute que cet état de choses était susceptible de causer un préjudice. Le fait que d'autres rejetaient leurs eaux usées alors que seul l'intimé était poursuivi ne change rien au problème. Il a été trouvé coupable d'avoir causé un rejet contrairement aux dispositions de l'article 20 de la *Loi*.

¹³⁶ *Piette c. St-Amant*, C.S.P. Trois-Rivières, n° 400-27-002478-78, 27 mars 1979, j. Langlois.

Dans une autre décision¹³⁷, le défendeur qui exploitait un site d'enfouissement cherchait à y déposer des eaux de lixiviation. Ces eaux consistaient en un solvant et des particules solides. Le fort degré de contamination des eaux de lixiviation risquait de compromettre la nappe phréatique et ainsi affecter la qualité du sol, de la végétation et de la faune entourant le site. Une requête en injonction interlocutoire fut présentée par le Procureur général du Québec pour faire cesser la disposition de ces eaux par enfouissement.

Le défendeur alléguait qu'il subirait un préjudice si l'injonction était accordée et qu'il n'y avait pas de preuve que la nappe phréatique était affectée. La Cour s'est dite d'avis que la crainte d'un préjudice sérieux et irréparable de contamination de la nappe phréatique de façon irrémédiable était imminent si on ne cessait pas l'enfouissement. Quant à la balance des inconvénients pour le défendeur, le Tribunal a rappelé qu'il n'y a pas lieu d'en tenir compte puisque l'on est en présence de dispositions ayant trait à l'ordre public.

L'utilisation des termes cours d'eau, fossé, canal, rigole, ruisseau, effluent ou autre pour désigner les endroits où se jettent des eaux polluées, telles des eaux de lixiviation, importe peu. Dès qu'il y a circulation de telles eaux et lorsqu'elles s'écoulent

¹³⁷ *Procureur général du Québec c. Enfouissements sanitaires de l'Est Inc.*, C.S. Montréal, n° 500-05-016890-79, 29 janvier 1980, j. Macerola.

en se dissipant dans le sol, menaçant la nappe phréatique, ou encore entraînées plus loin avec les eaux de surface par le moindre courant, il y a pollution par contamination¹³⁸.

Le Tribunal ne tolère pas non plus qu'un vendeur passe ses problèmes à un tiers acquéreur¹³⁹. Le défendeur a permis le rejet d'eaux usées dans l'environnement, contrairement à l'article 20 de la *Loi*. Le système de tuyaux du champ d'épuration a été endommagé et le défendeur n'a rien fait pendant que les eaux usées se répandaient, ennuyaient les voisins et polluaient et contaminaient l'environnement à proximité de la rivière. N'ayant rien fait pendant deux ans, il a refilé cet ennui à un acquéreur subséquent, prétextant avoir absorbé une dépréciation équivalente dans le prix de vente. Une personne raisonnable ne laisse pas le soin de régler le problème à un tiers acquéreur. Le juge Lapointe émet l'opinion que sanctionner une telle inaction et de tels faux prétextes ajouterait l'insulte à l'injure, dû au comportement à l'endroit de l'environnement, et serait tout à fait déraisonnable. Le défendeur n'a pas été raisonnablement diligent, mais déraisonnablement indifférent à son milieu et à celui de ses voisins et a été condamné à l'amende recherchée.

L'affaire *Beaulieu*¹⁴⁰ est un autre exemple du problème des déversements illégaux des cabinets d'aisances et des eaux usées et ménagères. L'intimé a contrevenu à

¹³⁸ *Québec (Procureur général du) c. Industries Cloutier Inc.*, C.S. Montréal, n° 500-05-002923-80, 25 avril 1980, j. Gratton.

¹³⁹ *Québec (Procureur général du) c. St-Pierre*, C.Q., Ch. cr. Hull, n° 550-61-007396-951, 12 février 1996, j. Lapointe.

¹⁴⁰ *Québec (Procureur général du) c. Beaulieu*, C.Q., Ch. Cr. Rivière-du-Loup, n° 250-27-000321-863, 28 octobre 1987, j. Drouin.

la *Loi sur la qualité de l'environnement* en permettant que les eaux usées de ses deux immeubles résidentiels se déversent dans le voisinage. Notons qu'il s'agit d'une trentaine de logis dont les cabinets d'aisances se déversent près des propriétés voisines.

Il est mis en preuve et admis que le terrain est trop exigü pour y installer un champ d'épuration et impraticable pour y installer une fosse septique. Un ingénieur conclut qu'il y a impossibilité de mettre en place une installation septique pour desservir l'immeuble. Celui-ci suggère que l'intimé achète un terrain vacant contigu pour y installer un champ d'épuration.

Le juge Drouin n'est pas satisfait de la preuve puisqu'en droit statutaire, c'est au poursuivant d'établir qu'un état de fait contamine vraiment l'environnement. On ne doit pas confondre les ennuis et la répugnance que l'on peut provoquer avec la preuve de faits de ce qui peut constituer un véritable polluant au sens de la *Loi*. L'intimé se trouvait face à une situation intenable, puisqu'il avait pour option d'abandonner l'usage de son immeuble ou d'acheter un lot. Le Tribunal émet l'opinion qu'il serait exorbitant d'exiger que l'intimé se porte acquéreur d'un autre immeuble dans le but de conserver le sien. Citant la cause *R. c. Jewitt*¹⁴¹ le juge Drouin ordonne l'arrêt des procédures invoquant ce que la Cour suprême appelle « le sens du franc-jeu et de la décence qu'a la société »¹⁴².

¹⁴¹ [1985] 2 R.C.S. 128, 137.

¹⁴² *Québec (Procureur général du) c. Beaulieu*, C.Q., Ch. Cr. Rivière-du-Loup, n° 250-27-000321-863, 28 octobre 1987, j. Drouin, p. 12 du jugement.

Un déversement de matières fécales constitue de la pollution et met en danger le bien de la communauté. Il est pour le moins étonnant que la défense d'impossibilité absolue de se conformer à la loi puisse s'appliquer en matière environnementale. Nous sommes d'opinion que cette vision des choses ne saurait trouver application aujourd'hui suite à la jurisprudence récente de la Cour d'appel¹⁴³.

L'état des choses n'en est pas resté là. Le procureur général intente une deuxième poursuite pour une infraction de même type à une date ultérieure. Le juge de première instance ordonne l'arrêt des procédures au même motif que le juge Drouin dans la cause précitée, d'où appel à la Cour supérieure¹⁴⁴. Le juge Boisvert souligne que l'intimé n'a fait aucune preuve qui pouvait amener le juge de première instance à décider qu'aux dates visées, l'intimé se trouvait dans l'impossibilité de se conformer aux exigences de l'article 20 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*. Il ajoute que l'intimé avait le fardeau de prouver l'impossibilité absolue de se conformer à la loi et ne l'ayant pas fait, il retourne le dossier à un autre juge, pour que le procès suive son cours.

Le juge Decoste hérite du dossier¹⁴⁵. Il s'agit de la quatrième présence de l'intimé devant le Tribunal toujours pour le même type d'infraction, mais à des dates différentes, raison pour laquelle il plaide abus de procédures. Le juge est d'opinion que l'abus de procédure ne s'applique que lorsqu'on se trouve en présence de mêmes faits et

¹⁴³ *Municipalité régionale de comté d'Abitibi c. Ibitiba Inc.*, [1993] R.J.Q. 1061 (C.A.).

¹⁴⁴ *Bissonnet c. Beaulieu*, C.S. Kamouraska, n° 250-05-000003-900, 26 novembre 1990, j. Boisvert.

¹⁴⁵ *Québec (Procureur général du) c. Beaulieu*, C.Q., Ch. Cr. Kamouraska, n° 205-27-002567-885, 13 septembre 1991, j. Decoste.

d'un même litige juridique. Ici, l'intimé ne se trouve plus dans une situation d'impossibilité de respecter la loi puisqu'il peut facilement acquérir à bon prix un terrain lui permettant de se conformer aux normes établies par la loi. En effet un voisin a offert, suite aux représentations d'un employé du ministère de l'Environnement, de lui vendre une parcelle de terrain pour 500 \$ afin de lui permettre d'installer une fosse septique.

Malgré ceci, l'intimé plaide que l'émission d'un permis de construction par la municipalité devrait lui conférer une immunité ou à tout le moins une fin de non recevoir. C'est à bon droit que le juge Decoste opine que l'octroi du permis n'exempte pas son détenteur de se conformer aux exigences des lois provinciales ou fédérales en vigueur applicables à son immeuble.

Finalement, l'intimé soulève que les égouts domestiques relèvent de la responsabilité municipale, et son infraction à la loi résulte du fait que les élus municipaux omettent ou négligent de faire les travaux qui permettraient de corriger la situation. Cet argument ne satisfait pas le Tribunal qui juge que si la municipalité s'abstient de décréter ces travaux, c'est parce que le coût additionnel de taxes n'est ni accepté ni acceptable pour les contribuables eux-mêmes.

Le juge rappelle une règle élémentaire de civisme qui impose à celui qui se construit une résidence de faire en sorte que ses égouts n'importunent pas l'entourage

immédiat, et à plus forte raison si l'activité a un but lucratif. Selon le juge Decoste, si le législateur a imposé cette obligation, c'était la société qui le voulait¹⁴⁶.

Contrairement à la décision du juge Drouin, lors du premier chef d'accusation, le juge considère ici la preuve comme amplement suffisante. Après tout, on s'imagine mal comment le produit d'une trentaine de cabinets d'aisances pourrait donner autre chose que des odeurs infectes, et que le résultat de ses matières ne porte pas atteinte à la santé ou ne soit cause de dommages. De plus, le problème de disposition d'eaux usées a été réglé depuis des décennies de deux manières : soit que l'on construit des systèmes d'irrigation d'égouts communs si les coûts sont raisonnables, soit qu'on procède individuellement avec des fosses septiques et champs d'épuration. Omettre d'agir en choisissant l'une ou l'autre méthode équivaut forcément à commettre l'infraction créée par le législateur à l'article 20 *in fine*¹⁴⁷. L'intimé se voit donc condamné et devra se conformer aux dispositions de la *Loi* en achetant un terrain voisin pour y installer un système de fosse septique avec champ d'épuration.

L'espoir d'une personne de voir éventuellement son système d'égout privé raccordé à celui de la municipalité ne lui permet pas pour autant d'avoir un réseau déficient qui occasionne un débordement des eaux usées¹⁴⁸. Il faut évaluer le risque de contamination au moment présent. Le fait que dans un avenir rapproché les problèmes

¹⁴⁶ *Québec (Procureur général du) c. Beaulieu*, C.Q., Ch. Cr. Kamouraska, n° 205-27-002567-885, 13 septembre 1991, j. Decoste, p. 12 du jugement.

¹⁴⁷ *Québec (Procureur général du) c. Beaulieu*, C.Q., Ch. Cr. Kamouraska, n° 205-27-002567-885, 13 septembre 1991, j. Decoste, p. 19 du jugement.

¹⁴⁸ *Québec (Procureur général du) c. Modlivco Inc.*, J.E. 94-362 (C.Q., Ch. cr.).

puissent être réglés par une connexion aux services municipaux n'atténue pas la responsabilité du propriétaire d'égouts privés inadéquats. Les coûts importants qu'impliquent les correctifs à son système d'égout ne constituent pas non plus une défense d'impossibilité¹⁴⁹.

Nous terminons ici avec une décision qui fait état du principe de l'absurdité¹⁵⁰. Des inspecteurs du ministère de l'Environnement se sont rendus sur la propriété de la défenderesse et ont constaté qu'une pompe submersible plongeait directement dans un puisard et pompait du liquide dans un tuyau de renvoi qui se rendait dans un fossé voisin. Les deux témoins n'ont pas vu la pompe en action, mais ils ont pu constater la présence de liquide noirâtre dans le fossé. Le puisard recueille les eaux de lixiviation provenant des déchets se trouvant sur l'emplacement de transit de la défenderesse et les eaux usées des toilettes pour les employés se trouvant à proximité. Le Procureur général les accuse d'avoir contrevenu à l'article 20 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* en rejetant un contaminant dans l'environnement. Le juge Boyer note que l'article 3 du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* prohibe le rejet dans l'environnement des eaux usées provenant des cabinets d'aisances. Ceci dispense la poursuite de prouver le caractère nocif en soi d'un rejet de cette nature dans l'environnement. Le procureur de la défenderesse plaide l'adage *De minimis non curat lex*, ou le principe de l'absurdité. Le Tribunal après une étude de la

¹⁴⁹ Contrairement à la première décision dans *Québec (Procureur général du) c. Beaulieu*, C.Q., Ch. Cr. Rivière-du-Loup, n° 250-27-000321-863, 28 octobre 1987, j. Drouin, infirmée par *Québec (Procureur général du) c. Beaulieu*, C.Q., Ch. Cr. Kamouraska, n° 205-27-002567-885, 13 septembre 1991, j. Decoste.

¹⁵⁰ *Québec (Procureur general du) c. Centre de tri Transit inc.*, J.E. 2002-1473 (C.Q. Ch. cr.)

jurisprudence¹⁵¹ trouve ce principe recevable dans un débat judiciaire visant le déversement de contaminant lorsqu'il ne crée qu'une menace minime ou négligeable pour l'environnement. Les témoins n'ayant pas vu la pompe fonctionner ni en train de déverser quoi que ce soit dans le fossé ne peuvent évaluer la quantité d'eau se trouvant dans le fossé. Il est question d'un déversement à première vue minime dont personne ne peut mesurer l'ampleur. Dans les circonstances, on ne peut conclure à l'existence d'un rejet significatif et dangereux des eaux usées dans l'environnement. Le juge applique donc la défense fondée sur l'adage *De minimis non curat praetor* ou sur le principe de l'absurdité. Nous croyons plutôt qu'il s'agit plutôt d'un manque de preuve et de cause à effet qui permet le rejet de l'action.

Nous remarquons qu'il n'est pas nécessaire qu'un préjudice soit causé pour que le Procureur général agisse. La possibilité qu'un préjudice soit causé suffit, mais il faut qu'il soit quantifiable. De plus, il n'y a pas lieu de tenir compte des inconvénients pécuniaires ou autres pour le contrevenant puisque les dispositions de la loi sont d'ordre public. L'impossibilité de se conformer à la loi ne peut s'appliquer en matière environnementale. Tous doivent se conformer aux exigences des lois provinciales ou fédérales, nonobstant tout permis qui pourrait être émis par une municipalité. Finalement, l'obligation de respecter l'environnement repose sur le citoyen et non sur la

¹⁵¹ *Saint-Luc (Ville de) c. Clément*, [1992] R.J.Q. 2167 (C.S.); *Piette c. Poirier*, [1982] R.L. 554 (C.S.); *R. c. Fillion*, J.E. 93-1741 (C.A.) et *Ontario c. Canadien Pacifique Ltée*, [1995] 2 R.C.S. 1031. Le juge Boyer estime qu'en raison de cette décision du plus haut tribunal du pays, le même principe d'analyse factuelle et contextuelle des faits doit recevoir application à l'égard de l'article 20 de la *Loi sur la qualité de l'Environnement*. En effet, le terme *susceptible* dont se sert la loi québécoise recoupe la même connotation que l'expression "risquer de causer" de la loi ontarienne.

municipalité. Celle-ci peut fournir des services pour faciliter cette obligation mais lorsque ceux-ci ne sont pas disponibles, il incombe au citoyen de prendre tous les moyens nécessaires pour respecter la loi.

3.3 L'intérêt de la municipalité

La municipalité a le devoir de voir à l'application du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* en vertu de l'article 86 de la *Loi*. Cette obligation se situe à deux niveaux : premièrement, elle doit s'assurer que le *Règlement* est observé par ses contribuables et deuxièmement, elle doit répondre aux plaintes de ses contribuables et enquêter lorsqu'il y a allégation d'une contravention au *Règlement*.

La municipalité, lorsqu'elle constate une infraction au *Règlement*, peut tout comme le Procureur général agir par voie d'injonction en vertu de l'article 19.2 et 19.3 de la *Loi*. Cependant, le législateur lui accorde aussi la possibilité d'obtenir une ordonnance contre le contrevenant par le biais de l'article 81 de la *Loi* suite à l'envoi d'une mise en demeure conforme à l'article 80 de la *Loi*. Ce recours est plus avantageux pour la municipalité puisqu'il est loisible pour celle-ci d'en assimiler le coût à des taxes municipales. De plus, la municipalité pourra se faire autoriser par la Cour à faire les travaux nécessaires si le contrevenant n'obtempère pas.

Nous étudierons premièrement le recours spécial de la municipalité en vertu de l'article 81 de la *Loi* et les conditions nécessaires à sa réalisation, puis le recours général à l'aide d'exemples tirés de la jurisprudence.

Lorsque la municipalité reçoit une plainte et que suite aux constatations de son inspecteur ou suite à une constatation par un de ses officiers qu'il existe dans un immeuble une nuisance ou source d'insalubrité, elle doit faire parvenir une mise en demeure au propriétaire fautif ou à l'occupant pour qu'il fasse cesser cette nuisance ou la fasse disparaître en faisant des travaux appropriés, et ce, dans un délai à être fixé par la municipalité. Ce pouvoir lui est accordé par l'article 80 de la *Loi*.

À défaut d'obtempérer à la mise en demeure par le propriétaire ou l'occupant dans le délai imparti, la municipalité peut, en vertu de l'article 81 de la *Loi*, saisir un juge de la Cour supérieure d'une requête pour enjoindre au propriétaire ou à l'occupant de prendre les mesures nécessaires pour faire cesser la nuisance dans un délai à être fixé par la Cour. La municipalité peut ajouter dans ses conclusions qu'à défaut de ce faire dans le délai prescrit, elle pourra elle-même prendre toutes mesures nécessaires pour faire cesser la nuisance y compris faire faire les travaux nécessaires aux frais du propriétaire et de l'occupant. Dans un tel cas, les frais ou les coûts engendrés par la municipalité seront assimilés à des taxes municipales.

Advenant le cas où le propriétaire ou l'occupant de l'immeuble est inconnu, introuvable ou incertain, la municipalité peut demander au juge dans son ordonnance de

permettre au requérant de prendre immédiatement les mesures palliatives nécessaires et d'en réclamer le coût au propriétaire ou à l'occupant par après.

Il faut noter que si le Tribunal peut ordonner à une municipalité d'agir pour voir à ce que soit respecté le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, il n'a pas le pouvoir de prescrire les moyens que devra prendre la municipalité pour faire respecter le *Règlement*, le choix de ces moyens relevant de la discrétion municipale.

L'arrêt *Bouchard c. Boulay*¹⁵² résume bien ces principes. Le demandeur Bouchard est propriétaire d'une résidence alimentée par un puits artésien contaminé par coliformes fécaux provenant de la fosse septique des défendeurs Boulay et Émond. Les coliformes fécaux s'amènent dans le puits après avoir circulé dans un ponceau traversant la route et appartenant au ministère des Transports représenté par le Procureur général du Québec qui allègue en défense que la Ville de Gaspé est responsable de l'application du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*.

Le demandeur se plaint à la Ville de Gaspé. Il y a vérification par l'inspecteur de la Ville et imposition d'amende aux défendeurs. Le demandeur se plaint aussi au ministère des Transports relativement à l'état du ponceau. Le Ministère s'en remet à la Ville de Gaspé qui envoie une mise en demeure aux défendeurs afin qu'ils apportent les

¹⁵² *Bouchard c. Boulay*, J.E. 99-1913 (C.S.).

correctifs nécessaires à leur puisard. Ces derniers n'agissent pas et suite à des procédures intentées par la Ville, ils sont condamnés à une amende de 1000 \$.

Les eaux de ruissellement contiennent des coliformes et hydrocarbures et continuent de s'écouler sur la propriété du demandeur. Comme la contamination continue, une autre plainte est faite au ministère des Transports qui avise la Ville de Gaspé. Cette dernière ordonne à ses procureurs de prendre action contre les défendeurs. Suite à des représentations du demandeur, le Ministère procède enfin à une déviation du tuyau sortant du ponceau de façon à ce que l'écoulement ne puisse atteindre le puits.

Le juge Blanchard note que le Procureur général du Québec a raison de prétendre qu'en vertu du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, une municipalité est obligée d'exécuter et faire exécuter ce règlement. Par contre, l'entretien de la route et du ponceau relève du ministère des Transports. Il doit s'assurer que rien ne contamine les terrains avoisinants par des eaux circulant sous ce ponceau lorsqu'il en est informé comme en l'espèce. Il est responsable suivant le droit commun et doit agir comme tout bon propriétaire. Il a manqué de diligence et de célérité pour procéder à une déviation du tuyau, préférant se tourner vers la Ville pour résoudre le problème.

Le demandeur a droit de récupérer les sommes pour décontaminer le puits et pour perte de valeur de la propriété ainsi que pour troubles et inconvénients. Les défendeurs et le Procureur général du Québec sont tenus solidairement à payer pour les

dommages du demandeur. Les défendeurs, source du problème, sont tenus d'indemniser le Procureur général. Quant à la Ville, le Tribunal ne retient aucune faute: elle n'a aucune responsabilité quant à la route et a agi conformément à ses obligations en intentant les procédures appropriées.

Après avoir expédié la mise en demeure prévue à l'article 80 de la *Loi*, si la municipalité constate qu'elle est restée lettre morte, elle doit procéder par requête à la Cour supérieure pour obtenir une ordonnance pour faire cesser la nuisance et obtenir exécution des travaux de correction selon l'article 81 de la *Loi*. C'est ce qu'a du faire la municipalité de St-Amable vis-à-vis un promoteur immobilier¹⁵³. Dans cette cause, la municipalité prétend que le système de gestion des eaux usées installé par Sogecor dans son projet domiciliaire constitue une source de pollution et une cause d'insalubrité. Suite à des plaintes, l'inspecteur municipal constate la présence de résurgences importantes d'eaux usées. À chaque fois que les pompes s'activent, il y a rejet des eaux usées dans l'environnement. L'eau s'en va dans les fossés et sur les terrains du promoteur. Il y a présence importante de mauvaises odeurs. Or, les plus proches résidences se situent à 50 pieds sur trois côtés.

Face aux problèmes éprouvés par les projets, la municipalité a mandaté des ingénieurs-conseils pour examiner les infrastructures et les équipements réalisés par les promoteurs et leurs ingénieurs, et déterminer si elle devait prendre en charge ou non ces installations conformément aux protocoles d'entente intervenus avec les promoteurs. Le

¹⁵³ *St-Amable (Municipalité de) c. Sogecor Inc.*, J.E. 96-2260 (C.S.).

rapport informe la municipalité que les installations septiques sont affectées de problèmes majeurs et insuffisantes pour répondre aux besoins des nouvelles résidences. La municipalité refuse de prendre ces infrastructures à sa charge tant que les problèmes ne seront pas réglés et décrète un moratoire permanent à l'encontre du projet. Invoquant l'article 81 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, elle demande donc au Tribunal une ordonnance pour l'exécution de travaux de correction. Au cas où les promoteurs n'obtempéreraient pas, elle demande à pouvoir les faire exécuter elle-même, aux frais des contrevenants.

Le juge Sénécal rappelle que le recours fondé sur l'article 81 se veut un recours distinct et autonome confié exclusivement aux municipalités et au ministre de l'Environnement. Il est analogue au recours prévu à l'article 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Il ajoute que pour accueillir le recours prévu par l'article 81, il faut satisfaire les neuf conditions suivantes¹⁵⁵:

1. il existe une nuisance ou une cause d'insalubrité reliée à l'environnement, objet même de la loi;
2. dans un immeuble;
3. reconnue par la municipalité;
4. à la suite d'une plainte ou de constatations de ses officiers;
5. et à l'égard de laquelle le propriétaire ou occupant de l'immeuble peut agir et dont la source est établie;
6. alors qu'il y a connaissance de l'identité du propriétaire ou de l'occupant de l'immeuble, sous réserve du deuxième alinéa de l'art. 81;
7. que la mise en demeure requise a été donnée;
8. mais n'a pas été suivie d'effet dans le délai;
9. et qu'une requête a été présentée à un juge de la Cour supérieure siégeant dans le district où l'immeuble est situé.

¹⁵⁵ *St-Amable (Municipalité de) c. Sogecor Inc.*, J.E. 96-2260 (C.S.), p. 12 du jugement.

Lorsque ces conditions sont réunies, le juge peut rendre une ordonnance enjoignant au propriétaire ou à l'occupant de l'immeuble de prendre les mesures requises pour faire disparaître la nuisance ou la cause d'insalubrité dans le délai qu'il détermine ou empêcher qu'elle ne se répète et permettre qu'à défaut la municipalité puisse elle-même prendre les mesures requises aux frais du propriétaire et de l'occupant.

La condition fondamentale qui donne ouverture à l'application de l'article 81 est l'existence d'une nuisance ou d'une cause d'insalubrité. La *Loi* ne définit pas le mot « nuisance », le législateur préférant laisser aux tribunaux le soin de l'interpréter suivant les circonstances. Ainsi, le juge Marx saisi d'une requête en vertu des articles 80 et 81 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, interprétait le terme « nuisance » comme signifiant « mettre en danger » ou « porter atteinte » « à l'hygiène ou à la sécurité publique »¹⁵⁶. Et le juge Corriveau de voir dans la nuisance une menace pour la santé et le bien-être de la communauté¹⁵⁷. La définition posée par le juge Lesage mérite citation:

Une nuisance est une chose dont la présence ou une situation de fait dont la continuité nuit au bien-être de la collectivité selon les circonstances de temps et de lieu. Sous la L.Q.E., la nuisance affecte la salubrité des immeubles et des lieux publics. Tel est le titre de la section dans laquelle logent les dispositions invoquées, qui visent à l'assainissement des lieux (art. 76 L.Q.E.).¹⁵⁸

¹⁵⁶ *St-Gabriel (Ville de) c. Messier*, J.E. 91-508 (C.S.), p. 8 du jugement.

¹⁵⁷ *Baie-Comeau c. Service Miller auto propane Inc.*, J.E. 92-44 (C.S.).

¹⁵⁸ *Lac-St-Charles (Municipalité de) c. Placements Picarion Inc.*, J.E. 96-389 (C.S.), pp. 8-9 du jugement.

En l'instance, le Tribunal a regroupé l'existence de nuisances et de causes d'insalubrité en six grandes catégories, soit : les refoulements d'eaux usées chez les résidents, les écoulements d'eaux usées dans l'environnement, la présence d'eaux stagnantes, la présence importante de coliformes fécaux, les mauvaises odeurs et la dégradation des lieux. Il y a nuisance et pollution physiques et visuelles. En l'espèce, le tout constitue en outre une cause d'insalubrité.

Sogecor se trouve liée auprès de la municipalité de Saint-Amable par une garantie contractuelle assez stricte découlant du protocole d'entente. La municipalité ne peut invoquer cette garantie parce qu'il ne s'agit pas d'un recours en dommages mais d'un recours intenté selon les articles 80 et 81 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*. Le recours de la municipalité ne peut se fonder sur la responsabilité contractuelle mais doit reposer sur les dispositions de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

Les promoteurs ont plaidé en défense que le ministère de l'Environnement et la municipalité ont approuvé leurs plans et devis, de sorte qu'ils ne peuvent maintenant se plaindre des résultats de la construction, puisque celle-ci est en tous points conforme à ce qui a été approuvé. Le recours étant pris en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, l'approbation des plans par le Ministère ou la municipalité n'est pas pertinente. Le Tribunal n'a qu'à regarder si les installations septiques communautaires créent ou non des nuisances ou une ou des causes d'insalubrité. L'approbation des plans et devis relève d'une nature administrative et non pas technique. Elle ne constitue pas

une attestation de qualité ou de conformité aux règles de l'art. Elle ne donne pas l'assurance non plus que les règles du génie ont été suivies.

Les promoteurs ont aussi invoqué que leurs ouvrages respectaient les règles de l'art et respectaient les normes du Ministère. Encore, ce qui compte en vertu des articles 80 et 81 de la *Loi* est que le résultat ne crée pas de nuisance ou cause d'insalubrité. D'ailleurs, il nous semble que dans le cas d'un ouvrage d'ingénierie, les règles de l'art, c'est d'abord de faire un ouvrage qui fonctionne, qui ne crée ni nuisance ni cause d'insalubrité.

L'élément épurateur étant sous-dimensionné par rapport à la capacité requise, sa conception se trouve entachée de vice grave. L'autre grande erreur, et de loin la plus importante, a été de ne tenir compte que de la seule capacité de charge hydraulique du sol naturel, telle que vérifiée par des essais de percolation, dans l'établissement des plans et devis des éléments épurateurs, sans tenir compte de celle du sable et de la limitation qui résultait de son utilisation comme élément filtrant dans l'élément épurateur. De plus, il y a eu sous estimation de la hauteur de la nappe phréatique et de sa remontée ainsi qu'un sous-dimensionnement des fosses septiques.

Quant au recours en garantie par l'intimé contre les ingénieurs qui ont préparé ses plans, l'article 81 de la *Loi* n'autorise pas le Tribunal à rendre une ordonnance contre quiconque autre que le propriétaire ou l'occupant. Il s'agit d'un pouvoir d'ordonnance statutaire avec un cadre très précis. Par contre, lorsqu'une personne est tenue d'exécuter

une ordonnance de la Cour, elle ne peut se décharger de son obligation en demandant que quelqu'un d'autre l'exécute à sa place. Elle doit se conformer à l'ordonnance et rendre compte personnellement à la Cour. Le promoteur devra faire les travaux correctifs et prendre un recours en garantie conventionnelle contre ses ingénieurs pour déterminer le montant de l'indemnité en garantie qui devra être versée.

Une autre décision dans la même veine fut rendue par le juge Tellier dans l'affaire *St-Damien c. Robert*¹⁵⁹. La résidence de l'intimé ne comporte pas d'installation septique et les eaux usées ou ménagères se déversent directement dans le système d'eaux pluviales ou de surface. Cette situation constitue une source d'insalubrité et une nuisance contraire à la législation et à la réglementation en vigueur et donne ouverture aux recours prévus aux articles 80 et 81 de la *Loi*. La requérante a adopté une résolution à cet effet et fait expédier une mise en demeure à l'intimé par son procureur. L'intimé plaide en défense que la résolution adoptée par le conseil municipal ne rencontre pas les dispositions impératives de l'article 80, en ce sens qu'elle n'affirme pas de façon formelle l'existence d'une nuisance ou d'une insalubrité et subsidiairement que la municipalité a toléré et même autorisé la situation dont elle se plaint aujourd'hui.

Le juge Tellier fait un rappel des principales règles de droit pour que la municipalité puisse exercer un recours selon les articles 80 et 81 de la *Loi*. Premièrement, il s'agit d'un recours statutaire prévu par l'article 81 de la *Loi*. C'est en quelque sorte une injonction que l'on demande, mais qui n'est pas exactement le recours

¹⁵⁹ *St-Damien (Municipalité de) c. Robert*, J.E. 97-645 (C.S.).

en injonction prévu aux articles 751 et suivants du *Code de procédure civile du Québec*. Ici, il n'y a qu'une seule ordonnance: l'injonction permanente. Le recours s'exerce par simple requête sans nécessité de faire émettre un bref signifié avec une déclaration, et l'appel du jugement qui émet une ordonnance suspend l'exécution contrairement à l'injonction dont il est question à l'article 760 C.p.c.¹⁶⁰.

Deuxièmement, c'est suite à une plainte ou de sa propre initiative que la municipalité doit avoir reconnu l'existence, dans un immeuble, d'une nuisance ou d'une cause d'insalubrité. Une résolution doit confirmer cette constatation. Selon l'article 80 de la loi, la municipalité doit reconnaître, comme exigence préalable à son pouvoir d'agir, la présence d'une nuisance ou une cause d'insalubrité dans un immeuble. De plus, pour assurer sa validité, cette reconnaissance doit être reconnue par résolution puisque la requérante est une personne morale¹⁶¹. Cette constatation par résolution de la municipalité, agissant par ses conseillers, qu'il existe dans un immeuble une nuisance ou une cause d'insalubrité est requise en plus des constatations des officiers de la municipalité¹⁶².

Troisièmement, la municipalité doit envoyer une mise en demeure à l'intimé l'enjoignant de faire disparaître la nuisance ou à faire les travaux pour qu'il en soit ainsi. La résolution reconnaissant l'existence d'une nuisance doit être adoptée avant

¹⁶⁰ *Automobiles Marc Gariépy Inc. c. St-Jean-de-Boischatel (Municipalité du village de)*, [1990] R.D.J. 551 (C.S.).

¹⁶¹ *St-Hippolyte (Corporation municipale de) c. Corbeil*, J.E. 84-771 (C.S.).

¹⁶² *Corporation municipale de Nantes c. Placements Lambton Inc.*, C.S. St-François, 28 décembre 1978, cité dans *St-Damien (Municipalité de) c. Robert*, J.E. 97-645 (C.S.), p. 5 du jugement.

l'expédition de la mise en demeure, en vertu des articles 80 et 81 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*¹⁶³.

Quatrièmement, la résolution se classe comme une décision administrative et non judiciaire. Son but est de forcer la municipalité à prendre position sur la situation et affirmer qu'il s'agit de nuisance ou d'une cause d'insalubrité. Le but de la résolution, suivie d'une mise en demeure, est de permettre au propriétaire visé de connaître la position de la municipalité et ce qu'on attend de lui. Cette résolution n'a pas force d'une décision exécutoire, cette discrétion appartient à la Cour¹⁶⁴.

Le Tribunal en vient à la conclusion que dans le cas présent, la résolution, suivie de la mise en demeure est conforme aux exigences de l'article 80 de la *Loi* en ce sens que le destinataire possède de tous les éléments requis pour connaître et savoir ce dont il s'agit et ce qu'on attend de lui. Il y a bel et bien nuisance et insalubrité causées par un déversement de polluant dans l'environnement. Il n'est pas nécessaire de faire une longue dissertation pour conclure que des eaux usées qui transitent dans un fossé ouvert en plein milieu d'un village constituent une nuisance, tant pour la santé et la sécurité des citoyens que pour la qualité de vie.

Quant aux prétentions de l'intimé que cette situation est connue de la requérante qui l'a acceptée et tolérée depuis plusieurs années, ceci ne constitue pas un moyen

¹⁶³ *Val-David (Corporation municipale de) c. 128454 Canada Inc.*, [1990] R.J.Q. 2268 (C.S.).

¹⁶⁴ *Pointe-Claire (Cité de) c. Smith*, J.E. 93-449 (C.S.).

recevable. L'autorisation illégale d'un officier municipal ou une tolérance ne peut servir de moyen de défense à l'encontre d'une disposition législative ou réglementaire.

Une situation semblable se retrouve dans *Orford (Municipalité du canton d') c. Ferland*¹⁶⁵. Le défendeur est propriétaire d'un terrain en bordure d'un lac sur lequel il a construit un entrepôt temporaire après avoir obtenu l'autorisation de la Ville demanderesse. Deux ans plus tard, la Ville constate qu'il utilise l'entrepôt comme chalet. Elle informe le défendeur qu'il doit construire des installations septiques adéquates. Les choses traînent pendant des années et le défendeur reporte toujours les travaux à plus tard. La Ville le met en demeure de faire les travaux. Elle intente ensuite des procédures demandant la réalisation de travaux ou la cessation de l'utilisation de l'immeuble et, à défaut, l'expulsion du défendeur et la permission de barricader la propriété. Le juge Bellavance accorde la requête et si le défendeur décide de résider sur sa propriété, il devra demander un permis pour effectuer les travaux dans les 60 jours après le jugement et faire les travaux d'ici 8 mois. La Cour ordonne donc que, à défaut par le défendeur de demander le permis pour effectuer des travaux dans les 60 jours suivant le jugement, qu'il évacue les lieux au plus tard 10 jours après ce délai et ne puisse y revenir que pour l'entretenir et non pour y habiter de quelque manière que ce soit.

Similairement, la municipalité a droit à l'injonction interlocutoire pour forcer un propriétaire à faire des travaux correctifs lorsqu'il y a rejet d'eaux usées à l'encontre du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* et que

¹⁶⁵ *Orford (Municipalité du canton d') c. Ferland*, J.E. 96-2219 (C.S.).

ce rejet est de nature à causer un préjudice sérieux ou irréparable aux propriétaires de chalets en bordure du lac¹⁶⁶.

Les travaux relativement au rejet des eaux usées doivent être ceux prévus au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* et conforme aux normes sans quoi il y aura contravention aux dispositions de la *Loi*. Les eaux usées doivent s'infiltrer dans le sol pour disparaître et n'y laisser que des matières sèches ne causant aucune contamination. Dans l'arrêt *Chambly (Ville de) c. Thibault*¹⁶⁷, l'intimé est propriétaire d'une résidence isolée pourvue d'une fosse septique en deux sections mais formant une seule unité qui date d'avant l'adoption du règlement sur l'évacuation des eaux usées. Il n'y a pas de champ d'épuration et l'intimé élimine le surplus d'eau de la fosse au moyen d'une pompe branchée à un tuyau qui arrive à un caniveau près d'une entrée charretière. L'eau qui coule au bout du tuyau est une eau contaminante au sens du *Règlement* et de la *Loi*. De plus, l'eau s'écoule dans un fossé propriété de la Ville. Le juge Gratton ordonne à l'intimé de procéder à l'installation d'un système d'évacuation des eaux usées conforme aux normes prescrites selon la réglementation, de nettoyer le fossé dans lequel s'écoulent les eaux usées et de transporter les sédiments, les dépôts, boues et autres résidus pollués s'y trouvant dans un lieu d'élimination autorisé. Il rappelle le caractère très sévère et contrôlant de la *Loi sur*

¹⁶⁶ *St-Joseph-de-Ham-Sud (Corporation municipale de) c. Henri*, C.S. St-François, n° 450-05-000686-861, 3 août 1987, j. Péloquin.

¹⁶⁷ *Chambly (Ville de) c. Thibault*, C.S. Longueuil, n° 505-05-000843-935, 21 septembre 1993, j. Gratton.

la qualité de l'environnement concernant la protection de l'environnement et qu'elle s'applique à toutes circonstances depuis son adoption¹⁶⁸.

Signalons que le fait de permettre un déversement contaminé à dose plus faible que l'effluent qui le reçoit ne saurait être une défense. Nous pouvons rappeler ici l'arrêt *St-Luc (Ville de) c. Clément*¹⁶⁹. La municipalité reproche aux propriétaires d'une maison unifamiliale que les eaux usées provenant de leur propriété s'évacuent directement dans le canal Chambly par un branchement à une conduite d'égout pluvial. Elle demande qu'il soit ordonné aux intimés de procéder aux travaux d'aménagement d'une installation septique conforme au *Règlement*.

Il ressort de la preuve que le liquide circulant dans l'égout pluvial allant de la résidence des intimés à la propriété voisine contenait, lors des tests effectués, des matières solides, colibacilles fécaux, colibacilles totaux, streptocoques fécaux, matières en suspension, etc. Une preuve prépondérante a établi un lien direct entre cet égout pluvial et l'immeuble des intimés. Ces derniers allèguent que ces matières ne constituent pas des contaminants au sens de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, puisque le degré de contamination du canal Chambly est supérieur à celui de l'égout pluvial, son effluent.

¹⁶⁸ *Chambly (Ville de) c. Thibault*, C.S. Longueuil, n° 505-05-000843-935, 21 septembre 1993, j. Gratton, p. 2 du jugement.

¹⁶⁹ *St-Luc (Ville de) c. Clément*, J.E. 92-1334 (C.S.).

Le juge Legault rejette cet argument parce qu'il est inexact que tout le canal se trouve contaminé à un degré supérieur à celui de l'effluent, et surtout parce que les dispositions des articles 1(5) et 20 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* prohibent l'émission, le dépôt, le dégagement ou le rejet dans l'environnement non seulement des matières solides, liquides ou gazeuses qui en altèrent effectivement la qualité, mais également de celles qui sont simplement susceptibles d'en altérer de quelque manière la qualité. Or, les matières solides et les micro-organismes présents dans les eaux usées qui proviennent de la propriété des intimés ont la capacité d'altérer la qualité de l'environnement. L'argument des intimés équivaut à reconnaître qu'il n'y a rien de répréhensible dans le fait de continuer à contaminer un milieu récepteur déjà contaminé, conclusion que le Tribunal refuse d'endosser à bon droit.

Dans une dernière cause¹⁷⁰, il s'agit d'un appel d'une décision d'une cour municipale ayant reconnu les appelants coupables d'une infraction à l'article 3 du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*. La municipalité intimée a avisé l'appelante d'une inspection imminente de son installation septique et de tests de fluorescéine dans les renvois d'eau de sa propriété en raison de plaintes reçues et à cause d'odeurs nauséabondes provenant du ruisseau à côté de la fosse. À son arrivée sur les lieux, l'inspecteur et son assistant a constaté la présence d'un camion qui terminait la vidange de la fosse de l'appelante. Quelques mois plus tard, l'inspecteur a procédé à des tests avec son assistant. Ils ont utilisé un boyau d'arrosage pour remplir directement la fosse et ont mis de la fluorescéine dans l'eau. Le niveau

¹⁷⁰ *Godbout c. St-Pierre-de-l'Île-d'Orléans (Municipalité de)*, J.E. 2002-2162 (C.S.), en appel.

d'eau est monté au-dessus du niveau de sortie de la fosse, et de l'eau colorée a imbibé la terre et s'écoulait en direction du ruisseau. Un constat d'infraction reproche à l'appelante d'avoir rejeté, permis ou toléré le rejet dans l'environnement des eaux usées provenant de leur résidence en violation de l'article 3 du *Règlement* précité. La Cour municipale a conclu à leur culpabilité après avoir noté que les eaux usées et colorées à la fluorescéine se déversaient dans l'environnement lorsque la fosse était pleine.

L'appelante ne répondait pas à une requête en vertu de l'article 80 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, mais plutôt à une accusation pénale portée en vertu de l'article 3 du *Règlement* précité, relative au rejet dans l'environnement d'eaux usées provenant du cabinet d'aisances d'une résidence. La preuve ne supporte pas les prétentions de l'inspecteur et son aide, elle démontre plutôt que ce sont eux qui ont effectué ou permis un tel rejet en remplissant la fosse au point où elle a débordé. Le juge est d'opinion que les faits pourraient peut-être conduire à une ordonnance en vertu de l'article 81 de la loi, mais non à un verdict de culpabilité relativement à une infraction à l'article 3 du *Règlement* précité.

Il ressort de ceci que la municipalité a un intérêt similaire à celui du Procureur général pour agir: le respect de la *Loi* et le droit à la qualité de l'environnement de ses contribuables. Cependant, avant d'agir, la municipalité doit constater la contravention à la *Loi* à titre de nuisance par voie de résolution et ensuite expédier une mise en demeure au contrevenant pour l'enjoindre à apporter les correctifs nécessaires. L'avantage de ce système pour la municipalité est double: premièrement, si le contrevenant obtempère, les

coûts engendrés auront été minimes, et deuxièmement, si le contrevenant refuse d'agir, la municipalité peut se faire autoriser à agir pour lui tout en conservant une garantie de remboursement des sommes déboursées par voie de taxes municipales. Il faut évidemment qu'il y ait nuisance pour que la municipalité puisse agir ainsi. Advenant le cas où l'on ne peut invoquer nuisance, le recours général d'injonction de l'article 19.2 demeure ouvert.

3.4 L'intérêt du citoyen

Le citoyen n'a pas à attendre que le Procureur général ou la municipalité viennent à son secours lorsqu'il est victime d'une contravention au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*. Il n'a pas non plus à demander qu'ils prennent action pour son compte. Il doit cependant signifier sa requête au Procureur général. La *Loi sur la qualité de l'environnement* prévoit que le résident québécois peut intenter un recours en injonction pour faire cesser tout acte qui porte atteinte à la qualité de l'environnement. De plus, il est possible en plus de l'injonction de demander des dommages-intérêts pour compenser le préjudice subi. Nous étudierons ici des situations où le citoyen plutôt que demander assistance à la municipalité ou au Procureur général a préféré agir lui-même et intenter le recours contre le contrevenant.

L'article 19.1 de la *Loi* énonce le principe du droit à la qualité de l'environnement en tant que principe général, limitant le droit de propriété individuel en faveur des impératifs collectifs. Ce principe fut consacré par la Cour d'appel dans

l'affaire *Abitibi c. Ibitiba*¹⁷¹ où la Cour a refusé d'admettre que des individus ignorent les règles de protection de l'environnement pour ensuite se plaindre des inconvénients financiers et économiques qui résulteraient de la remise en état des lieux suivant les prescriptions de la *Loi*.

L'injonction interlocutoire sera accordée lorsqu'il est porté atteinte aux droits reconnus par l'article 19.1 de la *Loi*. Dans l'affaire *Maurice c. St-Claude*¹⁷², un champ d'épuration communautaire avait été construit par la municipalité mais celle-ci n'avait pas reçu l'autorisation requise par l'article 32 de la *Loi*. Le champ d'épuration se déversait sur les terres de l'appelant puisque défectueux. Le Tribunal a accordé l'injonction puisque la municipalité intimée n'a pu faire la preuve qu'elle n'avait pas à sa disposition des solutions intermédiaires qui élimineraient le préjudice subit par l'appelant.

Similairement dans la cause *Germain c. Harvey*¹⁷³, le requérant était victime de pollution, recevant les eaux usées du puisard de son voisin qui, non conforme aux normes acceptées, pollue son puits. Le juge Moisan est d'avis qu'il y a lieu d'appliquer la *Loi* sans tenir compte des inconvénients pratiques et certains que devra subir l'intimé. Le requérant a droit au remède spécifique de l'injonction interlocutoire et n'a pas, en attendant l'issue de la cause, à supporter la contamination due à l'intimé ni à recourir à des moyens palliatifs temporaires pour remédier aux inconvénients de la situation.

¹⁷¹ *Abitibi (Municipalité régionale de comté d') c. Ibitiba Inc.*, [1993] R.J.Q. 1061 (C.A.).

¹⁷² *Maurice c. St-Claude (Municipalité de)*, J.E. 94-929 (C.A.).

¹⁷³ *Germain c. Harvey*, C.S. Charlevoix, n° 240-05-000071-903, 27 août 1990, j. Moisan.

De même, dans l'affaire *Rousillon (Corporation municipale de) c. Girard*¹⁷⁴, l'intimé avait fait des travaux qui ont eu pour conséquence de ralentir l'écoulement des eaux vers le fleuve St-Laurent. La ligne séparative de son terrain correspondait à la ligne des hautes eaux naturelles. Le juge Gratton a accepté la requête en ordonnance de démolition considérant qu'il n'y avait pas lieu de tenir compte de la balance des inconvénients pour l'intimé.

Dans la cause *Rémillard c. Lacasse*¹⁷⁵, le requérant cherchait à obtenir une injonction interlocutoire contre l'intimé Lacasse pour l'obliger à rendre inopérant son champ d'épuration. Le requérant a construit sa maison en 1980 sur un lot adjacent à celui de son voisin et creusa un puits de captage à 30 pieds du terrain de l'intimé. Le problème s'est développé en 1982 quand l'intimé a construit l'élément épurateur de son installation septique à 15 mètres du puits de son voisin. Ce champ contamine le puits de Rémillard en contravention de l'article 23 du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* qui prévoit que l'élément épurateur doit être construit à une distance minimale de 30 mètres d'un puits d'eau d'alimentation.

Afin d'obtenir son permis de construction, l'intimé a utilisé un plan datant de deux ans, où ne figurait pas la résidence du requérant. Le nouveau permis ne pouvait donc être émis que si l'ouvrage projeté répondait, entre autres, aux exigences des

¹⁷⁴ *Rousillon (Corporation municipale de) c. Girard*, C.S. Montréal, n° 500-05-006675-852, 12 décembre 1986, j. Gratton.

¹⁷⁵ *Rémillard c. Lacasse*, C.S. D'Iberville, n° 755-05-000487-825, 21 octobre 1982, j. Bisailon.

autorités sanitaires provinciales, non pas deux ans auparavant, mais à l'époque de la construction. Le plan était désuet, trompeur et non conforme à la réalité.

Le Tribunal constate la présence légale du puits du requérant là où il est et la construction subséquente par l'intimé de son champ d'épuration des eaux en contravention du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*. La Cour ne voit pas comment l'intimé pourrait invoquer sa propre turpitude pour se libérer des conséquences de son geste illégal, peu importe les inconvénients qu'il peut souffrir du fait de la non-utilisation de son champ d'épuration.

Dans un autre cas¹⁷⁶, la demanderesse bénéficiait d'une servitude de droit de passage sur une partie du terrain du défendeur. Celui-ci à son insu a entrepris la construction d'une installation septique qui aura pour effet d'empêcher l'exercice du droit de passage puisque toute circulation motorisée est interdite sur le terrain récepteur. Vu les coûts impliqués pour démolir, le juge Boily ordonne au défendeur de cesser les travaux jusqu'à l'audition au fond du litige.

La personne qui est lésée dans son droit à la qualité de l'environnement peut en plus de demander le remède injonctif obtenir des dommages-intérêts de la partie fautive. Un propriétaire d'un terrain qui a effectué des travaux dans un ruisseau fut trouvé responsable des effets de ces travaux sur les eaux d'un lac artificiel qui puisait sa source

¹⁷⁶ *D. St-Pierre & Associés inc. c. Tardif*, B.E. 99BE-1086 (C.S.).

dans ce cours d'eau. Le propriétaire lésé a eu droit à des dommages pour la perte de jouissance de son environnement au montant de 15 000 \$¹⁷⁷.

Dans une cause semblable, le Tribunal sur preuve que les activités de la défenderesse ont causé des troubles occasionnels d'alimentation en eau potable, d'empoussièrement et de bruit excédant les inconvénients ordinaires de voisinage a accordé partiellement les dommages réclamés¹⁷⁸. Le facteur déterminant de la responsabilité n'était pas la faute mais le caractère anormal des inconvénients causés.

Finalement, lorsqu'un état de fait ne cause aucun préjudice au voisin mais que suite à la survenance d'un événement, l'état des choses s'en trouve changé, causant par le fait même des dommages à ce voisin, il y aura présomption d'une relation de cause à effet entre la nouvelle situation et le dommage causé. Ce sera à celui qui a fait les changements d'apporter la preuve que ceux-ci n'ont pas eu pour résultat les dommages subis. L'exploitant d'une ferme a été jugé responsable des dommages causés au voisinage, n'ayant pas respecté les distances minimales à l'égard des habitations voisines, du chemin public, des puits et des cours d'eau¹⁷⁹. La Cour d'appel a conclu que le Tribunal de première instance n'avait pas erré en concluant à un lien de causalité entre le purin qui avait contaminé le puits artésien d'un voisin ainsi qu'un cours d'eau et le fumier accumulé à côté d'une vacherie construite par un cultivateur. Celui-ci avait mis

¹⁷⁷ *Bélanger c. Duquette*, C.S. Mégantic, n° 480-05-000044-902, 27 août 1993, j. Gervais.

¹⁷⁸ *Gravel c. Carey Canadian Mines Ltd.*, C.S. Beauce, n° 350-05-000484-76, 22 septembre 1982, j. Bernier.

¹⁷⁹ *Pouliot c. Turcotte*, [1990] R.R.A. 760 (C.A.).

quatre ans à construire une plate-forme étanche pour recueillir le fumier alors qu'il s'était engagé à sa construction immédiate. Notons que suite à l'achat de la ferme par un nouvel opérateur, ces problèmes ont disparus.

La requête en injonction peut aussi faire partie d'un recours collectif. Le recours collectif est particulièrement bien adapté aux litiges soulevant une question de protection de l'environnement et doit être autorisé dès que les faits allégués soulèvent des questions communes à chacun des membres du groupe et démontrent une apparence sérieuse de droit¹⁸⁰. Cette position de la Cour d'appel a été suivie dans l'affaire *Association des propriétaires et locataires de St-Ignace-du-Lac Inc. c. Consolidated-Bathurst Inc.*¹⁸¹, où des propriétaires riverains se plaignaient du fait que l'intimée avait rejeté et continuait de rejeter des déchets de bois dans l'eau, contaminant ou étant susceptible de contaminer le milieu aquatique. Le recours a donc été accordé.

Signalons que lors d'un recours collectif en injonction, la Cour doit vérifier si la demande répond à quatre critères, soit la similarité des questions soulevées, l'apparence de droit, la composition du groupe et la représentativité du requérant. L'ordonnance de cesser de contaminer et de nettoyer pourra s'appuyer sur la faute civile au sens de

¹⁸⁰ *Comité d'environnement de la Baie Inc. c. Société d'électrolyse et de chimie Alcan Ltée*, J.E. 90-422 (C.A.).

¹⁸¹ *Association des propriétaires et locataires de St-Ignace-du-Lac Inc. c. Consolidated-Bathurst Inc.*, J.E. 91-325 (C.S.); voir aussi *Comité d'environnement de La Baie Inc. c. Société d'électrolyse et de chimie Alcan Ltée*, J.E. 90-422 (C.A.).

l'article 1457 C.c.Q. ou sur une contravention à une loi particulière telle la *Loi sur la qualité de l'environnement*¹⁸².

Finalement, nous devons souligner que le recours en injonction en vertu de l'article 19.2 de la *Loi* est lui-même tempéré par l'article 19.7 de la *Loi* qui fait obstacle à une injonction lorsque les déversements rencontrent les exigences décrites au certificat d'autorisation ou de conformité¹⁸³.

Nous pouvons conclure que la finalité du recours, qu'il soit intenté par le Procureur général, la municipalité ou le citoyen demeure toujours le même: le respect de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*. Tous bénéficient du même recours et sont traités également par le Tribunal. Nous avons vu que lorsque la municipalité exerce son recours c'est dans l'intérêt de tous ses citoyens ou un ou quelques uns en particulier alors que le citoyen exerce généralement le recours pour son propre bénéfice et parfois pour une collectivité lorsqu'il s'agit d'un recours collectif.

¹⁸² *Association des propriétaires et locataires de St-Ignace-du-Lac Inc. c. Meunier*, C.S. Montréal, n° 500-05-000002-903, 13 décembre 1990, j. Pinard.

¹⁸³ *Roy c. Tring-Jonction (Corporation municipale de)*, J.E. 2001-769 (C.S.).

CHAPITRE 4 - AUTRES RECOURS AUX CONTRAVENTIONS AU RÈGLEMENT SUR L'ÉVACUATION ET LE TRAITEMENT DES EAUX USÉES DES RÉSIDENCES ISOLÉES

Suivant le chapitre précédent qui traitait du droit de tout citoyen à la qualité de son environnement, plus particulièrement en ce qui a trait aux problèmes causés par la gestion des eaux usées en fonction du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* et de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, la présente section traitera des autres recours ouverts au citoyen lorsqu'il est victime d'une contravention au susdit *Règlement*. Nous étudierons les recours permis sous la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le droit commun et le *Code civil du Québec* en matière de trouble de voisinage.

4.1 Le recours sous la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*

Les municipalités peuvent adopter des règlements pour organiser un système d'égouts sur leur territoire. Dans un tel cas, ils ne doivent pas causer une source de nuisance¹⁸⁴. De tels règlements sont soumis aux dispositions de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et de l'approbation du ministre de l'Environnement. Advenant le cas où il y a absence de tels services la municipalité pourra exiger la conformité avec la *Loi sur la qualité de l'environnement*, les règlements édictés sous son empire ou les règlements municipaux portant sur le même objet des projets d'alimentation en eau potable et

¹⁸⁴ *Ferme G. Maurice c. St-Claude (Corporation municipale de)*, J.E. 93-987 (C.S.).

d'épuration des eaux usées pour les constructions à être érigées sur le terrain conformément à l'article 116(3) de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. La municipalité peut adopter ses propres règlements sur les installations septiques tant qu'il n'y a pas contradiction entre la réglementation municipale et la loi provinciale par des exigences inférieures¹⁸⁵. Le ministre de l'Environnement doit aussi approuver ces règlements conformément à l'article 124 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

Ainsi dans *St-Damien (Municipalité de) c. Robert*¹⁸⁶, le défendeur était accusé d'avoir contrevenu à l'article 3 du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, contrevenant ainsi au règlement de construction et au règlement de régie interne de la municipalité poursuivante. Le défendeur soutient que la municipalité n'avait pas autorité pour intenter la poursuite. La municipalité avait inclus dans son règlement de construction l'intégralité du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*. Le juge Lalande note que cette technique de législation par renvoi est valide sans qu'il soit nécessaire qu'il y ait une disposition législative expresse qui l'autorise, dans la mesure où la norme externe que le législateur entend faire sienne pourrait être validement adoptée directement par lui. En vertu de l'article 118 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le règlement de construction pouvait contenir les dispositions du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* puisqu'elles visent les matériaux à

¹⁸⁵ *Stoneham et Tewkesbury (Corporation municipale des cantons-unis de) c. Oxyvor Québec Inc.*, J.E. 84-461 (C.A.).

¹⁸⁶ *St-Damien (Municipalité de) c. Robert*, J.E. 97-605 (C.M.).

utiliser, la façon de les assembler et les normes de résistance et de salubrité des installations septiques.

Lorsque la municipalité adopte par règlement les exigences prescrites à la *Loi sur la qualité de l'environnement* ou des exigences supérieures et qu'un citoyen y fait défaut, la municipalité peut, à son choix, plutôt que procéder en vertu de la mise en demeure et la requête pour ordonnance de la Cour prévues aux articles 80 et 81 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, discutés au chapitre précédent, procéder en vertu de l'article 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* si un règlement d'urbanisme à cet effet existe pour obtenir une ordonnance de cessation d'utilisation ou d'exécution de travaux. Cette requête peut être présentée par tout intéressé, tel le procureur général, la municipalité régionale de comté, la municipalité ou toute personne intéressée.

Une requête présentée en vertu de l'article 227 est instruite et jugée d'urgence. Lorsque la requête conclut à l'exécution de travaux pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conforme ou à la démolition de la construction ou la remise en état du terrain, le tribunal peut, à défaut par le propriétaire ou la personne qui a la garde de l'immeuble d'y procéder dans le délai imparti, autoriser la municipalité à y procéder aux frais du propriétaire de l'immeuble¹⁸⁷. Ces coûts constituent alors une créance prioritaire sur l'immeuble, au même titre et selon le même rang que les créances visées au

¹⁸⁷ *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, L.R.Q., c. A-19.1, art. 232.

paragraphe 5° de l'article 2651 du *Code civil du Québec*, garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble¹⁸⁸.

Nous retrouvons un exemple d'application pour une ordonnance sous l'empire de l'article 227 dans la cause *Couture c. Terrebonne*¹⁸⁹. La propriété des requérants se trouve, depuis de nombreuses années, desservie par une conduite d'égout reliée par une canalisation qui achemine les eaux usées qui en proviennent, sans traitement de quelque sorte, pour les décharger dans un ruisseau qui reçoit les eaux superficielles. Invoquant qu'il ne s'agit pas d'un égout municipal et que cette conduite a été installée de façon illicite, la municipalité recherche une ordonnance de la Cour supérieure, de la nature d'un ordre de cessation, intimant aux requérants de cesser de rejeter les égouts dans l'environnement et de modifier leur installation de fosse septique de façon à la rendre conforme à la *Loi sur la qualité de l'environnement*. De plus, la Ville demande qu'à défaut par les requérants de faire les travaux dans le délai que doit fixer le jugement, elle soit autorisée à les exécuter ou à les faire exécuter elle-même, aux frais des requérants, ces frais devenant une charge assimilée à la taxe foncière et recouvrable de la même manière, selon les articles 232 et 233 de la *Loi*.

Le juge Côté constate qu'il s'agit d'une résidence isolée existante, et conséquemment, ses propriétaires ont le devoir de se munir d'une installation septique conforme à la réglementation applicable, dont le règlement de la Ville, de façon à ce

¹⁸⁸ *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, L.R.Q., c. A-19.1, art. 233.

¹⁸⁹ *Couture c. Terrebonne (Ville de)*, B.E. 98BE-588 (C.S.).

que les eaux usées, les eaux ménagères et les eaux provenant de cabinet d'aisances de cette résidence isolée cessent d'être une source de contamination des eaux superficielles. Ceci doit être accompli par voie d'installation septique conforme au règlement de la Ville et aux normes du ministère de l'Environnement.

Le Tribunal ordonne donc aux intimés de cesser le rejet dans l'environnement des eaux usées du bâtiment et de rendre le système d'évacuation et de traitement de ces eaux usées conforme aux dispositions applicables de la *Loi sur la qualité de l'environnement* comme à celle des règlements applicables à l'espèce, dont les règlements de la Ville de Terrebonne, le tout devant être entrepris en temps utile et parachevé et mis en service dans un délai de six mois afin de ne pas soumettre les requérants à des frais exorbitants, résultant de travaux en saison hivernale.

Dans une affaire impliquant la municipalité de Brigham¹⁹⁰, celle-ci recherchait par voie d'une requête en vertu de l'article 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* la démolition d'un immeuble. L'intimé avait acheté un terrain sur lequel était construit un chalet d'une dimension de 12 pieds par 24 pieds, reposant sur des pilotis. Il a par la suite obtenu un permis pour l'agrandir à une superficie de 20 pieds par 24 pieds. La municipalité prétend que le bâtiment qui se trouve maintenant sur la propriété de l'intimé est une construction neuve de 24 pieds par 30 pieds qui ne respecte pas la réglementation municipale, et non pas un agrandissement du chalet protégé par des droits acquis. Elle reproche également à l'intimé d'avoir installé sans permis un

¹⁹⁰ *Brigham (Municipalité de) c. Bernard*, B.E. 99BE-1041 (C.S.).

système de traitement des eaux usées non conforme puisqu'il s'agit d'une installation sanitaire à vidange périodique.

Vu la preuve, la juge Mireault conclut que le nouveau bâtiment comporte des violations majeures et ne respecte pas le règlement de zonage. Par ailleurs, les installations sanitaires réalisées par l'intimé ne sont pas conformes au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*. Elle ordonne donc à l'intimé de cesser ou de faire cesser tout déversement d'eaux usées dans les 5 jours du jugement et lui accorde 90 jours pour déménager le bâtiment, procéder au nettoyage du terrain et démolir les fondations et l'installation sanitaire.

L'intimé ne peut pas invoquer en défense l'absence de nuisance de son installation sanitaire. Le fait qu'elle soit non conforme au *Règlement* suffit pour la rendre inacceptable. La Cour d'appel a par ailleurs confirmé cette opinion dans l'arrêt *Stoneham et Tewkesbury (Corporation municipale des cantons unis de) c. Oxyvor Québec Inc.*¹⁹¹ Dans cette affaire, Oxyvor a vendu à un résident de la municipalité un système d'épuration approuvé par le directeur des Services de protection de l'environnement en vertu de l'article 32 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*. L'inspecteur municipal a refusé d'émettre le permis de construction vu la non-conformité du système d'épuration aux dispositions du règlement municipal à ce sujet. Il n'y a pas incompatibilité entre le règlement et la *Loi* mais plutôt non-conformité

¹⁹¹ *Stoneham et Tewkesbury (Corporation municipale des cantons unis de) c. Oxyvor Québec Inc.*, J.E. 84-461 (C.A.).

puisqu'il requiert une fosse ayant une capacité minimale supérieure aux normes conventionnelles. L'inspecteur municipal n'ayant pas approuvé le système, le résident refuse de payer le vendeur Oxyvor. Celui-ci poursuit son client qui appelle la municipalité en garantie. Le juge de première instance les condamne conjointement et solidairement d'où appel. La Cour d'appel note que même si le système avait été approuvé par le ministre, il n'en demeurerait pas moins que la municipalité avait le pouvoir de réglementer sur le sujet à condition toutefois que ses normes ne soient pas inférieures ou incompatibles avec la *Loi sur la qualité de l'environnement*. L'appel est donc accueilli et le vendeur Oxyvor débouté de son action.

Lorsque la municipalité décide d'intervenir en vue d'obtenir une ordonnance de démolition, elle se doit d'agir dans un délai raisonnable une fois qu'elle a obtenu l'ordonnance, sans quoi elle s'expose à des dommages découlant de son inaction. C'est ce qu'a découvert la municipalité d'Austin¹⁹². En 1985, une citoyenne de la municipalité défenderesse a installé sur son terrain une remise préfabriquée, qu'elle habitait à titre de résidence, sans installations septiques, ni eau courante ni électricité. En octobre 1987, la défenderesse a obtenu une ordonnance en vertu des articles 81 et suivants de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et des articles 227 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, lui ordonnant de doter sa résidence d'installations septiques dans les 30 jours après ce jugement ou d'évacuer le bâtiment si elle ne se conformait pas au jugement. L'ordonnance autorisait aussi la défenderesse à démolir ou à faire démolir la résidence dans les 60 jours suivant le délai imparti pour ce faire, advenant le défaut de

¹⁹² *McGlinchy c. Austin (Municipalité d')*, J.E. 96-2015 (C.S.).

cette dernière de procéder aux travaux ordonnés. En novembre 1988, les demandeurs ont demandé au conseil municipal d'exécuter ce jugement. La citoyenne souffrait de troubles de comportement et la défenderesse ne voulait pas procéder à la démolition tant qu'un CLSC ne la prenne en charge. Ce n'est que près de quatre ans plus tard qu'un régime de tutelle a été ouvert. Un an après, soit en août 1993, sa résidence a été démolie, non pas en vertu du jugement d'octobre 1987, mais à la suite d'un jugement obtenu par les demandeurs au mois de juillet précédent, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, contre le curateur public. Les demandeurs poursuivent la défenderesse pour les dommages découlant de son inaction.

Le juge Fournier constate qu'au moment où les demandeurs ont demandé à la défenderesse d'agir et de faire respecter le jugement obtenu en octobre 1987, soit en décembre 1988, la défenderesse a privilégié l'aspect strictement personnel relié au problème particulier de leur citoyenne au mépris de l'aspect légal de la situation, relié à son devoir d'agir pour le bien de la communauté. Le Tribunal opine que l'aspect personnel du problème ne relevait pas de l'autorité de la défenderesse: elle devait régler le problème d'eaux usées et de salubrité à la résidence en question en tant qu'autorité publique et laisser à d'autres le soin de s'occuper des problèmes personnels de son occupante. Après le délai de 90 jours à compter du jugement, la défenderesse devait faire évacuer et démolir la résidence pour le bien de la communauté et de la salubrité publique; elle ne pouvait retarder indéfiniment l'exécution du jugement. En interrompant, sans raison légale, l'accomplissement de ce devoir, la défenderesse a commis une faute d'omission.

La municipalité est trouvée responsable des dommages subis par les demandeurs, soit la perte des revenus locatifs, les frais qu'ils ont engagé pour obtenir l'ordonnance de démolition du mois de juillet 1993 et des dommages non pécuniaires pour les inconvénients subis.

Le remède prévu à l'article 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* est de nature curative et non préventive. La Cour d'appel en a ainsi décidé dans l'affaire *Fontaine c. Lapointe-Chartrand*¹⁹³. Les intimés désirent construire une résidence. Comme le terrain n'est pas desservi par un service municipal d'aqueduc et d'égout, et se trouve limité comme toujours dans ses dimensions, la qualité du sol et la proximité de la nappe phréatique, il faut, pour y construire une résidence, installer un épurateur d'eaux usées de type hors sol. L'intimée ayant obtenu un permis de construction, les appelants, ses voisins, ont demandé l'annulation du permis et l'interdiction à l'intimée de construire un bâtiment au motif que le système d'épuration des eaux usées violerait le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* adopté en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

Le juge Gendreau étudie l'article 227 de la *Loi* et émet l'opinion que la municipalité n'a pas de discrétion. Elle doit émettre un permis si le projet du requérant respecte les normes fixées par la réglementation. Selon le juge, il s'agit de l'exercice d'un pouvoir statutaire et non discrétionnaire. Selon le Tribunal, le seul critère requis pour

¹⁹³ *Fontaine c. Lapointe-Chartrand*, J.E. 96-562 (C.A.).

obtenir le remède prévu à l'article 227 de la *Loi* est l'incompatibilité de l'utilisation du sol ou d'une construction avec un règlement de zonage, de lotissement ou de construction¹⁹⁴.

L'émission d'un permis ou le fait d'en détenir un est sans pertinence. Une seule question se pose : y-a-t-il compatibilité de l'utilisation du sol ou du bâtiment avec la réglementation? Alors que le défaut de détenir le permis requis peut constituer une infraction aux règlements, son émission ne garantit pas que la construction du bâtiment sera conforme ou en accord avec les normes.

Les requérants ont le lourd fardeau de prouver que la réalisation d'un projet même autorisé par un permis, est incompatible avec la réglementation par sa conception. Ils doivent convaincre le juge que l'utilisation prévue mais non encore réalisée demeure impossible sans une claire, inévitable et irrémédiable violation des règlements en vigueur. Il faut plus qu'un doute sur la conformité de la construction envisagée pour obtenir une ordonnance préventive mais permanente dans ses effets. Le juge Gendreau continue ainsi :

[i]l ne faut pas perdre de vue que le Législateur a créé, par l'article 227, une procédure particulière qui a comme caractéristique d'être expéditive, discrétionnaire et curative; en effet, le juge doit ordonner la correction des travaux entrepris et n'utiliser le remède de la démolition qu'en tout dernier ressort, s'il n'existe pas d'autre solution utile. Dès lors, si un propriétaire détient une autorisation valide obtenu légalement et que son projet, *prima facie*, rencontre les normes, il ne devrait pas être empêché de l'entreprendre sauf si le juge est convaincu de l'impossibilité réelle que la construction soit compatible avec les normes réglementaires. En

¹⁹⁴ *Fontaine c. Lapointe-Chartrand*, J.E. 96-562 (C.A.), pp. 4-5 du jugement.

somme, à cause de la rigueur du remède, il convient de ne pas l'utiliser de façon préventive à partir de la crainte d'une éventuelle infraction aux règlements ou des difficultés réelles ou appréhendées de s'y conformer à l'occasion de la réalisation des travaux¹⁹⁵.

Évidemment, il n'existe pas une garantie pour le propriétaire que l'exécution de sa construction et ultimement l'œuvre, respecteront les règlements applicables ou qu'il n'y aura pas la survenance d'un obstacle ou la démonstration d'une prémisse erronée qui rendront non conforme ce qui, au départ, pouvait sembler l'être. Dans le cas sous étude, la preuve permet tout au plus d'exprimer un doute sur le résultat de l'entreprise, ce qui est insuffisant pour justifier l'émission par la Cour d'une ordonnance interdisant pour toujours l'exécution du système d'épuration projeté et autorisé. Le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* a été conçu pour permettre l'utilisation des terrains tout en assurant une bonne protection de l'environnement. Il ne vise pas à autoriser l'utilisation des seuls immeubles qui peuvent recevoir le meilleur système d'épuration; il oblige plutôt à choisir le meilleur système que peut recevoir le terrain.

Il faut noter que la Cour a la latitude d'exercer la discrétion qui lui est conférée selon l'article 227 de la *Loi*. Les tribunaux ne se sont pas gênés pour donner leur interprétation à cet article. Les juges ne peuvent, dans leur discrétion, se substituer aux autorités habilitées par la loi à adopter des plans d'urbanisme, des règlements de zonage, de lotissement et de construction en conformité avec les schémas d'aménagement.

¹⁹⁵ *Fontaine c. Lapointe-Chartrand*, J.E. 96-562 (C.A.), pp. 10-11 du jugement.

Cependant les juges peuvent, dans l'exercice de leur pouvoir discrétionnaire, refuser d'émettre un ordre de cessation, d'exécution ou de démolition lorsque que l'incompatibilité attaquée est mineure, en regard des conséquences de son rétablissement, ou que les conclusions recherchées ne procureront aucun résultat pratique.¹⁹⁶

Le juge Tellier suit cette opinion dans l'affaire *St-Mathieu-de-Laprairie c. Gadoury*¹⁹⁷. Il s'agissait d'un cas où des permis de construction émis à un contracteur avaient par la suite fait l'objet de révocation. Malgré des mises en demeure l'informant de la révocation, celui-ci a terminé les constructions et vendu une résidence équipée d'un poste d'épuration aérobie aux intimés. Cette installation ne se déverse pas dans un champ d'épuration mais dans un tuyau commun installé dans un fossé. La municipalité cherche par voie de requête à ordonner aux intimés de cesser d'occuper leur immeuble tant que leurs installations septiques n'auront pas été approuvées par l'inspecteur municipal.

La Cour doit donc déterminer s'il y a conformité des installations septiques de la maison des intimés avec la réglementation en vigueur et, si non, si elle peut exercer la discrétion que lui confère l'article 227 de la *Loi* pour imposer l'une des solutions prévues à cet article ou pour refuser d'accueillir la requête. La Cour en vient à la conclusion que toute ordonnance visant à ce que les intimés obtiennent un permis délivré en conformité

¹⁹⁶ *Kaczynski c. Bernier*, J.E. 91-259 (C.S.), pp. 12-13 du jugement.

¹⁹⁷ *St-Mathieu-de-Laprairie c. Gadoury*, J.E. 91-1415 (C.S.).

avec la réglementation existante serait inutile vu l'impossibilité d'aménager un champ d'épuration dû à l'imperméabilité du sol.

Le juge Tellier estime que les intimés ont démontré leur sérieux en supportant le coût élevé d'installations septiques adéquates qu'ils entretiennent régulièrement, et que les eaux usées qui sortent de ces dernières se trouvent en deçà des normes réglementaires mais supérieures à celles provenant d'autres installations situées sur le territoire de la requérante. Il note que le règlement ne prévoit pas de solution pour régler la présente situation et ajoute que le problème découle du fait que la requérante n'a pas fait respecter le règlement, lequel prévoyait que les permis concernant les fosses septiques devaient être délivrés avant les travaux de construction. La Cour utilise sa discrétion concluant à l'injustice d'interdire aux intimés d'utiliser leurs installations septiques puisque cela équivaldrait à les empêcher d'habiter leur résidence, sans que la protection de l'environnement et du public en soit améliorée.

La conversion d'un poulailler en logement a causé des problèmes à son propriétaire¹⁹⁸. En effet, les installations septiques à cet endroit étaient abandonnées depuis longtemps et, suivant le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, nécessitaient des modifications pour desservir une résidence nouvelle, le tout suivant l'article 3 dudit règlement. La municipalité a donc présenté une requête en vertu de l'article 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* pour faire cesser l'usage non conforme du bâtiment et remettre les lieux en

¹⁹⁸ *Masson-Angers (Ville de) c. Gauthier*, J.E. 96-1402 (C.S.).

état. Le Tribunal ne peut qu'acquiescer puisqu'il n'a pas de discrétion pour permettre de telles dérogations.

Le recours prévu à l'article 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* est curatif de nature. Il ne peut être utilisé pour prévenir un préjudice potentiel ou anticipé comme le recours de l'article 19.2 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*. Par contre, le recours sous la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* démontre un avantage dans les cas où le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* est incorporé aux règlements de construction et qu'il y a contravention à ce règlement ainsi qu'à d'autres règlements municipaux. Il y a alors lieu d'intenter un seul recours sous l'empire de l'article 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* faisant état de la contravention à l'évacuation des eaux usées, aux normes de construction, de lotissement, ou autres. Toutes les contraventions aux règlements municipaux se retrouvent alors dans une seule requête en vertu d'une seule loi.

4.2 Le recours injonctif de droit commun

Lorsqu'il n'y a aucun recours possible en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* ou de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, il demeure toujours le recours de droit commun, soit l'injonction en vertu des articles 751 et suivants du *Code de procédure civile*. Nous retrouvons cette conclusion du juge Boisvert dans la cause opposant Dame Camille Hudon-Desjardins au Procureur général du Québec et la

Corporation municipale de la Paroisse de Ste-Anne de la Pocatière¹⁹⁹. Les problèmes résultent du fait que la propriété de la demanderesse se situe en bordure de la route 132, voisine immédiate du ministère des Transports, qui y a aménagé une halte routière. Un fossé creusé par l'écoulement des eaux provenant d'un ponceau qui passe sous la route se trouve sur la propriété de la demanderesse. L'État ne possède aucune servitude enregistrée relativement à ce fossé et la provenance de ce fossé ne provient pas de la situation des lieux, mais plutôt du changement y apporté par la modification de l'assiette de la route et par la construction du ponceau. L'article 501 C.c.B-C., maintenant 979 C.c.Q. ne trouve pas application ici puisque ces eaux ne découlent pas naturellement et la demanderesse n'a donc aucune obligation de les recevoir.

Le Tribunal constate que non seulement le ministère des Transports déverse sans droit les eaux de surface provenant de la route 132, mais que plus de dix propriétaires de résidences situées le long de cette route déversent aussi leurs eaux usées dans ce fossé. Ces eaux parviennent au ponceau, traversent sous la route 132 et s'écoulent dans le fossé passant sur la propriété de la demanderesse. La municipalité défenderesse refuse d'installer un égout sanitaire avant d'avoir reçu une aide financière du gouvernement, car elle refuse de financer de tels travaux. Elle ne donne pas suite à ses obligations en vertu de l'article 86 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, soit d'en faire appliquer les règlements, en l'espèce le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, et de faire appliquer l'article 19.1 de la *Loi*, conférant à toute personne le droit à la qualité de l'environnement.

¹⁹⁹ *Hudon-Desjardins c. Québec (Procureur général du)*, J.E. 89-1373 (C.S.).

Le juge Boisvert note que l'injonction prévue à l'article 19.2 de la *Loi* ne peut s'appliquer, puisque la municipalité n'est pas la source de la pollution. Cependant, cet article n'a pas aboli le droit commun, c'est-à-dire l'injonction en vertu de l'article 751 C.p.c. Le Tribunal délivre donc l'ordonnance d'injonction contre le Procureur général du Québec représentant le ministre des Transports et la municipalité, puisque cette dernière est propriétaire de la route selon la *Loi sur la voirie*. La Cour déclare que les défendeurs exercent illégalement une servitude d'écoulement des eaux, leur ordonne de faire tous les travaux nécessaires pour canaliser leurs eaux en dehors de la propriété de la demanderesse et ordonne à la municipalité de cesser de tolérer la présence d'eaux usées dans les eaux s'écoulant sur cette propriété, en obligeant les propriétaires en amont à respecter les dispositions de la *Loi* et du *Règlement* dans un délai de 60 jours du rendu du jugement. Finalement, la Cour condamne le Procureur général à payer des dommages-intérêts de 2 000 \$ à la demanderesse pour travaux correctifs de remplissage et de gazonnement.

4.3 Le recours en trouble de voisinage du *Code civil du Québec*

Lorsqu'il n'existe aucun recours sous la *Loi sur la qualité de l'environnement*, ou même si un recours existe, les règles supplétives du droit commun continuent de s'appliquer. La victime pourra alors invoquer les règles particulières de la propriété immobilière du *Code civil du Québec*, plus particulièrement en ce qui a trait aux inconvénients de voisinage et du régime des eaux.

Nous avons déjà résumé l'affaire *Ferme G. Maurice c. St-Claude*²⁰⁰ où la municipalité de St-Claude à cause des déversements de son champ d'épuration non conforme avait été trouvée responsable de la contamination des puits d'alimentation en eau de consommation du requérant. La Cour avait jugé que même si le but du champ d'épuration de l'intimé était louable, c'est-à-dire collecter les eaux usées et matières fécales qui autrefois allait dans le chemin, le résultat se voulait une concentration de polluants alourdissant le fardeau qu'impose l'article 501 C.c.B.C., maintenant 979 C.c.Q., pour le fonds inférieur de recevoir les eaux des fonds plus élevés. Le Tribunal octroya au requérant des dommages pour le remplacement des vaches, les soins vétérinaires, la baisse de qualité du troupeau et pour la perte des puits ainsi que l'installation et l'entretien d'un adoucisseur d'eau et d'une pompe.

Nous retrouvons un cas similaire impliquant la contamination d'un troupeau de vaches laitières en l'affaire *Roy c. Tring-Jonction*²⁰¹. La municipalité entreprend des ouvrages visant l'assainissement des eaux du village. Lors de fortes pluies, des régulateurs de débit dirigent l'eau à des points de rejet aboutissant à la rivière, résultant en un déversement de contaminants dans la rivière et lorsque les vaches du demandeur s'abreuvent, il y a maladie. Il importe de souligner qu'un certificat de conformité pour l'installation avait été accordé par le ministère.

²⁰⁰ *Ferme G. Maurice c. St-Claude (Corporation municipale de)*, J.E. 93-987 (C.S.).

²⁰¹ *Roy c. Tring-Jonction (Corporation municipale de)*, J.E. 2001-769 (C.S.).

Contrairement à l'arrêt *Maurice*, il est impossible pour la Cour d'accorder une injonction en vertu de l'article 19.2 de la *Loi* pour faire cesser cet acte portant atteinte à l'environnement, puisque l'article 19.7 de la *Loi* lui fait obstacle lorsque les déversements rencontrent les exigences décrites au certificat de conformité. À moins d'annulation du certificat de conformité, la loi ne peut déclarer illégale l'ouvrage d'assainissement qui pollue.

Le droit du demandeur de se servir de la rivière découle de l'article 981 C.c.Q. Il peut se servir du cours d'eau qui traverse son fonds mais n'a pas de droit de propriété dessus. Son seul droit de regard découle de l'article 982 C.c.Q. lui permettant d'empêcher tout ouvrage qui pollue ou épuise l'eau. Vu le certificat de conformité du Ministère, ce recours ne lui est pas ouvert et la municipalité a un droit reconnu de polluer tant qu'elle ne dépasse pas les normes du certificat d'autorisation.

Le Tribunal, se fondant sur l'article 981 C.c.Q., rappelle que le propriétaire riverain peut, pour ses besoins, se servir d'un cours d'eau qui traverse son fonds et qu'il peut exiger la démolition ou la modification de tout ouvrage qui le pollue ou l'épuise en vertu de l'article 982 C.c.Q. Par contre, on ne peut ordonner la démolition ou la modification des ouvrages d'assainissement puisque le certificat de conformité que le Ministère a délivré consacre dans une certaine mesure le droit de la municipalité de polluer les cours d'eau qui reçoivent les déversements. Le droit de la municipalité prime le droit prévu à l'article 982 C.c.Q. puisque la *Loi sur la qualité de l'environnement* à titre de loi particulière a préséance sur les règles de droit commun.

Il s'ensuit que même s'il ne peut exiger la démolition des ouvrages construits dans l'intérêt général, le propriétaire riverain qui est privé de l'accès à la rivière a droit à une indemnité. En déversant des substances polluantes dans le cours d'eau qui traverse la ferme du demandeur, la municipalité porte atteinte au droit d'accès de celui-ci et le contraint à prendre des mesures pour empêcher les vaches d'avoir un contact avec l'eau. Cette situation correspond à une servitude de non-accès au cours d'eau. Or, la municipalité n'a jamais obtenu le droit de priver les riverains de leur droit d'accès au cours d'eau puisqu'elle n'a pas procédé à l'expropriation. Le Tribunal condamne la municipalité à verser des dommages-intérêts au demandeur, pour les coûts de la clôture, soins des animaux et la privation du droit d'accès aux cours d'eau.

Il est possible d'invoquer la responsabilité délictuelle prévue aux articles 1457 C.c.Q. et suivants. Ainsi, trois municipalités et le centre hospitalier de l'Annonciation ont été trouvés coupables de rejeter directement leurs égouts dans la rivière Rouge²⁰². Le demandeur qui exploitait un terrain de camping soutient avoir subi des dommages causés par la fermeture de sa plage, entre 1985 et 1987, en raison de la pollution de l'eau. La prépondérance de la preuve indique que les déversements de deux des municipalités défenderesses et du centre hospitalier défendeur constituent l'élément majeur ayant causé la contamination. Le juge Landry conclut que les défendeurs ne peuvent déverser leurs égouts et aggraver la servitude grevant l'immeuble du demandeur. Ce dernier ne peut

²⁰² *Champs c. Labelle (Corporation municipale de)*, J.E. 91-1328 (C.S.); voir aussi *Croteau c. St-Élie d'Orford (Corporation municipale de)*, [1981] J.M. 230.

être privé de son droit de recevoir de l'eau non polluée par les propriétaires situés en amont de sa propriété que par expropriation et moyennant une juste et préalable indemnité. La Cour accorde un montant de 45 705 \$ à titre de dommages pour perte de profit et troubles et inconvénients.

Le propriétaire d'un immeuble se trouve aussi redevable envers ses voisins des dommages causés par son locataire, quitte à lui-même être indemnisé par celui-ci. Ainsi, dans une instance²⁰³, le demandeur Pelchat a intenté une action contre les défendeurs Paquet, propriétaire foncier voisin de son immeuble et Canadian Tire Corporation à titre de locataire. Canadian Tire a bâti des installations pétrolières sur le terrain loué et le demandeur leur reproche la contamination souterraine de son terrain par de l'essence. L'action invoque l'article 20 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et l'article 976 C.c.Q. pour abus de droit. Paquet s'oppose à cette action au motif qu'il n'a commis aucune faute et que la réclamation est purement de nature extra-contractuelle. Il prétend que le pollueur étant identifiable, le fait d'avoir loué le terrain n'engage en rien sa responsabilité. Le juge Rochette estime qu'il y a un lien de droit entre le demandeur et le propriétaire du terrain d'où provient la contamination. Seule la preuve déterminera l'ultime responsable. La requête en irrecevabilité de l'action par Paquet est donc rejetée et l'audition au fond déterminera si une part de responsabilité est imputable au propriétaire.

²⁰³ *Pelchat c. Canadian Tire Corporation*, J.E. 95-1006 (C.S.).

Nous devons citer l'exemple d'une municipalité qui a tenté d'utiliser la notion de trouble de voisinage de l'article 976 C.c.Q. contre un de ses administrés. Il s'agit du cas *Lac Beauport c. Bisson*²⁰⁴. Le défendeur est propriétaire d'une résidence située sur le territoire de la municipalité demanderesse. Après avoir fait remplir ses réservoirs d'huile à chauffage, il a perçu une odeur d'huile provenant du sous-sol. Constatant qu'une flaque d'huile s'étendait des réservoirs jusqu'au drain du plancher, lequel se raccorde aux égouts de la municipalité, il a communiqué avec le fournisseur d'huile. Quelques heures plus tard les réservoirs étaient vides. Avisé de l'état d'urgence et de la nature du problème, l'inspecteur municipal a arrêté les pompes à la station de pompage pour empêcher l'huile de se rendre à l'usine d'épuration et il l'a fait pomper dans des camions-citernes. La demanderesse réclame au défendeur le coût de ce pompage invoquant l'application de l'article 976 C.c.Q., alléguant que la seule contravention à l'article 20 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* constitue une faute.

Le juge Legris ne voit dans l'article 976 C.c.Q. aucune utilité pour la demanderesse parce qu'il ne crée pas d'obligation entre voisins, mais trace plutôt une limite aux recours qu'ils peuvent exercer entre eux. Il conclut finalement que le système d'égout de la demanderesse fait partie d'un système industriel de traitement d'eaux usées comportant plusieurs étapes et dans la mesure où l'environnement ne comprend pas la tuyauterie industrielle, l'huile n'y a pas porté atteinte. Par conséquent, la *Loi sur la qualité de l'environnement* ne s'applique pas puisque l'huile ne s'est pas échappée de l'usine de traitement pour être rejetée dans l'environnement. En effet, cette loi ne trouve

²⁰⁴ *Lac Beauport (Municipalité de) c. Bisson*, J.E. 2000-1132 (C.S.).

application que lorsqu'il y a rejet dans l'environnement d'un contaminant. Ici, l'huile a été contenue à l'usine et n'a pu causer de dommage à l'environnement. Nous croyons que ce problème relève plutôt d'un recours en responsabilité selon l'article 1457 C.c.Q.

Nous terminons cette section avec une cause qui a fait couler beaucoup d'encre, l'affaire *Calvé c. Gestion Serge Lafrenière Inc.*²⁰⁵ Cette affaire opposait le demandeur qui recherchait une injonction interlocutoire pour empêcher la défenderesse de rejeter dans les eaux du lac Heney des substances susceptibles d'augmenter la concentration de phosphore dans le lac.

La défenderesse opère une pisciculture près du lac et pour ce faire utilise l'eau du lac qu'elle rejette dans un ruisseau alimentant ce lac. La défenderesse a eu l'aval du ministre de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ) pour l'établissement piscicole et du ministre de l'Environnement et de la Faune (MEF) par voie d'un certificat d'autorisation pour une production de 80 tonnes de truites. Elle a aussi bénéficiée de très généreuses subventions gouvernementales. Il est important de noter que ni le MEF ni le défendeur n'ont fait d'étude d'impact ce qui n'a pas empêché le MEF d'émettre un permis additionnel pour permettre une augmentation de la production à 250 tonnes.

La preuve démontre que la production de phosphore de la défenderesse équivaut au moins à celle de tous les résidents du lac, ils sont environ 330. Après nombre de

²⁰⁵ *Calvé c. Gestion Serge Lafrenière Inc.*, J.E. 98-2373 (C.S.) et J.E. 99-1019 (C.A.).

plaintes, de protestations des résidents, le ministre vient enfin à la conclusion du rejet d'un contaminant dans le lac et retire le permis. La défenderesse en appelle et continue d'opérer d'où pourvoi pour injonction de la part des résidents voisins.

La Cour supérieure s'est posée trois questions dans cette affaire: 1° y a-t-il un remède prévu au *Code civil du Québec*; 2° peut-on invoquer la *Loi sur la qualité de l'environnement* alors qu'il y a permis d'exploitation; 3° peut-on invoquer la nullité du certificat d'autorisation? Nous nous bornerons à analyser la première question puisque les deux autres relèvent de la notion de certificat d'autorisation et des articles 20 et 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, lesquels ne font pas l'objet de cette thèse.

Les articles 981 et 982 C.c.Q. précisent le droit d'un propriétaire riverain à l'usage de l'eau d'un lac et ses recours contre celui qui brime l'exercice de ce droit. L'article 982 C.c.Q. parle de pollution, un terme qui n'est pas défini au *Code civil du Québec*. Rappelons que dans la *Loi sur la qualité de l'environnement*, un polluant²⁰⁶ est un contaminant²⁰⁷ qui se retrouve dans l'environnement²⁰⁸ en concentration supérieure à celle permise par règlement. Le terme « pollution » est défini comme « l'état de

²⁰⁶ « polluant: un contaminant ou un mélange de plusieurs contaminants, présent dans l'environnement en concentration ou quantité supérieure au seuil permmissible déterminé par règlement du gouvernement ou dont la présence dans l'environnement est prohibée par règlement du gouvernement »; art. 1, par. 6 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2).

²⁰⁷ « contaminant: une matière solide, liquide ou gazeuse, un micro-organisme, un son, une vibration, un rayonnement, une chaleur, une odeur, une radiation ou toute combinaison de l'un ou l'autre susceptible d'altérer de quelque manière la qualité de l'environnement »; art. 1, par. 5 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2).

²⁰⁸ « environnement: l'eau, l'atmosphère et le sol ou toute combinaison de l'un ou l'autre ou, d'une manière générale, le milieu ambiant avec lequel les espèces vivantes entretiennent des relations dynamiques »; art. 1, par. 4 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2).

l'environnement lorsqu'on y retrouve un polluant » à l'article 1 de la *Loi* et la concentration de phosphore dans l'environnement n'est pas réglementée et ne peut donc constituer un polluant en ce sens.

Par contre, l'article 20 de la *Loi* prohibe l'émission d'un « contaminant » « susceptible de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain..... » mais le contaminant susceptible de causer un tort ne pollue pas nécessairement. Il peut s'agir d'une matière réglementée mais qui ne pollue pas ou ne cause pas de dommage dans l'environnement, par exemple un son plus élevé que la norme permet mais pour lequel il n'y a personne pour l'entendre, donc pas de pollution pour le citoyen. Par ailleurs, le contaminant qui effectivement modifie de manière dommageable l'environnement peut certes être qualifié au sens du *Code civil du Québec* comme un élément polluant. Si le contaminant dégrade sensiblement la qualité des eaux, il s'agira alors de pollution au sens du *Code civil du Québec*. Pour appliquer l'article 982 C.c.Q., il faut prouver que les rejets polluent effectivement, plutôt que simplement susceptibles de polluer.

Même sous l'ancien Code, à l'article 501 C.c.B.C., les tribunaux avaient reconnu l'obligation de l'utilisateur d'un cours d'eau d'en protéger les caractéristiques²⁰⁹. L'article 976 C.c.Q. en matière d'abus de droit et de trouble de voisinage permet aussi un recours. La jurisprudence a noté que la concession d'un droit d'exploitation ou d'établissement industriel par une autorité gouvernementale n'est accordé que dans le cadre du droit

²⁰⁹ *Carey Canadian Mines Ltd. c. Plante*, [1975] C.A. 893.

commun. Elle ne constitue donc pas un blanc-seing, permettant ensuite à l'exploitant de dépasser la mesure normale des inconvénients et ne lui confère aucune immunité. Le fait que le défendeur soit autorisé par certificat du ministre de l'Environnement et de la Faune à déverser du phosphore dans l'environnement ne l'exempte pas de s'assurer que ce déversement ne causera pas de troubles de voisinage causant un dommage. Le ministre n'autorise certes pas un déversement qui endommage l'environnement. Il est censé avoir étudié le cas et s'être assuré que le rejet d'un contaminant qui est susceptible d'affecter l'environnement ne causera aucun dommage dans la réalité.

S'il y a dommage, l'auteur ne peut se cacher derrière son autorisation pour prétendre n'être responsable envers quiconque du dommage qu'il a causé. Les articles 976 et 982 C.c.Q. permettent donc un recours indépendant de la *Loi sur la qualité de l'environnement* en vertu du *Code civil du Québec*. La *Loi sur la qualité de l'environnement* ne saurait limiter ce recours de droit commun. Ainsi dans *Entreprise B.C.P. Ltée c. Bourassa*²¹⁰, le juge Vallerand commentait l'article 19.7 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* ainsi :

...[m]ais je ne suis pas disposé à décider que l'article 19.7 vient abolir à tous égards le droit au respect des traditionnelles règles du Bon Voisinage. Car l'autorisation de l'article 22, même la plus exigeante qu'on puisse imaginer ne pourrait jamais prévoir toutes les dérogations possibles à ces mêmes règles de droit commun. Qu'on imagine seulement le sifflet qui viendrait signaler le changement de quart à minuit! La prohibition de laisser en marche le moteur des camions en attente de chargement de même que celle d'amonceler des déchets à ciel ouvert me semble relever des règles de Bon Voisinage tout autant que de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et je n'ai guère d'hésitation à confirmer la

²¹⁰ *Entreprise B.C.P. Ltée c. Bourassa*, J.E. 84-279 (C.A.).

permanence de l'ordonnance sur le sujet nonobstant l'article 19.7. Ce n'est pas parce qu'on se soumet à la Loi qu'on est dispensé de tout savoir-vivre et, corollaire, la loi, quoiqu'on puisse croire, ne peut pas tout régler²¹¹.

En première instance, le juge Landry avait donc annulé le certificat au motif de pollution et troubles de voisinage. Il y a vu dérogation tant à la *Loi sur la qualité de l'environnement* qu'au droit commun.

La Cour d'appel n'a pas partagé son opinion et bien qu'elle admette la possibilité du recours en vertu du *Code civil du Québec*, elle n'a pas trouvé les éléments nécessaires dans la présente affaire²¹². Le Tribunal est d'opinion que la notion de trouble de voisinage, à l'article 976 C.c.Q., et du droit à l'usage de l'eau pour un propriétaire riverain, aux articles 981 et 982 C.c.Q., s'appliquent en plus de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et peuvent être interprétée conjointement avec ses articles 20 et 22.

Le Tribunal ajoute que les articles du *Code civil du Québec* visent les relations de voisinage et les droits des héritages voisins, tandis que la *Loi sur la qualité de l'environnement* vise à protéger l'usage du territoire, ayant pour but de départager les intérêts privés et publics avec comme objectif la protection de l'environnement, de la faune, de la flore, de la qualité de vie et de la santé des citoyens. Ainsi, si un voisin permet, tolère ou contracte avec un entrepreneur de déverser un contaminant dans l'environnement, ce dernier devra obtenir une autorisation pour le faire. Si le droit d'un

²¹¹ *Entreprise B.C.P. Ltée c. Bourassa*, J.E. 84-279 (C.A.), pp. 6-7 du jugement; voir aussi *Hudon-Desjardins c. Québec (Procureur général du)* [1989] R.D.I. 806.

²¹² *Calvé c. Gestion Serge Lafrenière Inc.*, J.E. 99-1019 (C.A.).

citoyen de permettre à un entrepreneur de polluer est soumis à la *Loi sur la qualité de l'environnement*, est-ce que le droit du ministre de permettre à un entrepreneur de polluer est soumis au droit privé? En d'autres mots, si l'autorisation du ministre met en péril le droit privé du voisin à la qualité de son environnement à cause de déversement d'un contaminant, ce voisin a-t-il un recours à faire valoir pour faire annuler la décision du ministre? Vu sous un autre angle, s'il y a deux normes pour le même objet, une publique et l'autre privée, laquelle doit prévaloir en cas de conflit? Il nous semblerait logique de retenir la norme la plus stricte lorsque qu'il n'y a pas de normes objectives de fixées à la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

La jurisprudence n'est cependant pas encore fixée, abordant le problème sous l'angle du recours plutôt qu'en se prononçant sur le rôle du droit commun sur le régime de la *Loi sur la qualité de l'environnement*²¹³. D'ailleurs, Daignault et Paquet partagent l'opinion que le droit civil peut suppléer à l'occasion d'une situation non spécifiquement réglée par la loi ou l'autorisation délivrée en vertu de celle-ci: « lorsqu'il existe des règles spécifiques fixant la quantité ou la concentration de la libération (émission, dépôt, dégagement ou rejet) d'un contaminant dans l'environnement, soient-elles réglementaires ou issues d'une autorisation, d'une approbation ou d'une ordonnance délivrée en vertu de la loi, on peut penser que ces règles vont prévaloir sur celles du droit commun des nuisances. Celui-ci pourra éventuellement jouer un rôle supplétif à l'égard des aspects de

²¹³ *Nadon c. Anjou (Ville de)*, [1994] R.J.Q. 1923 (C.A.); *Entreprises B.C.P. Ltée c. Bourassa*, J.E. 84-279 (C.A.); voir aussi Robert.L. RIVEST et Marie-Andrée THOMAS, « Le recours en injonction en vertu de la Loi sur la qualité de l'Environnement », dans *Développements récents en droit de l'environnement (1998)*, Barreau du Québec, Formation permanente, Les éditions Yvon Blais, 1998, p. 25-62.

cette situation non spécifiquement réglés par ailleurs »²¹⁴. Le juge Gendreau remarque que :

[...] l'application de la *Loi sur la qualité de l'environnement* devrait habituellement avoir préséance sur les règles du droit privé. Toutefois, il pourrait se trouver des situations où, comme ici, une activité est autorisée sans que, pour autant, les limites sur les rejets dans l'environnement ne soient fixés par la loi, les règlements ou le certificat d'autorisation. Un voisin ne pourrait-il pas alors se prévaloir des règles du droit civil relatives au bon voisinage pour forcer l'exploitant à prendre les mesures raisonnables en vue de réduire les inconvénients causés par son exploitation? Les dispositions du droit privé seraient alors supplétives et apporteraient un tempérament à une autorisation d'usage du territoire délivrée par l'autorité publique²¹⁵.

Il applique ensuite les critères développés dans l'affaire *Brassard*, soit l'échelle de l'apparence de droit selon laquelle un droit est clair, douteux ou absent²¹⁶. Pour contester l'autorisation ministérielle, il faut un droit clair. Malheureusement, dans le cas sous étude le juge trouve le droit du demandeur comme douteux. En matière d'environnement, la Cour a statué qu'un droit clair découlant de la violation d'une norme réglementaire ou législative objective écarte la nécessité de l'analyse du préjudice et de l'évaluation comparative des inconvénients²¹⁷. Plus le droit est clair, moins le critère de la balance des inconvénients n'a d'importance.

²¹⁴ PAQUET et DAIGNAULT, *L'Environnement au Québec*, Les publications CCH, Farham, 1998, n° 10320, p. 2, 195.

²¹⁵ *Calvé c. Gestion Serge Lafrenière Inc.*, J.E. 99-1019 (C.A.), p. 60 du jugement.

²¹⁶ *Brassard c. Jardin Zoologique de Québec Inc.*, [1995] R.D.J. 573 (C.A.).

²¹⁷ *Québec (Procureur général du) c. Société du parc industriel du centre du Québec*, [1979] C.A. 357; *Gagné c. Boulianne* [1991] R.J.Q. 893 (C.A.); *Québec (Procureur général) c. Entreprises Raymond Denis Inc.*, [1993] R.J.Q. 637 (C.A.); *Constantineau c. St-Adolphe d'Howard (Municipalité de)*, [1996] R.D.J. 154 (C.A.).

Ici, nous ne sommes pas face à une norme objective mais bien subjective et à un droit qualifié de douteux. L'analyse s'impose. Le préjudice est sérieux: l'irréversibilité d'une situation écologique pour un lac et une perte économique pour l'entrepreneur qui bénéficiait d'un certificat d'autorisation pour son entreprise.

Ainsi, le juge Gendreau, dans l'examen de la balance des inconvénients retient certains facteurs, notamment que le recours provient de l'application d'une norme du *Code civil du Québec*, la cessation d'opération polluante, plutôt qu'un recours en nullité, l'annulation du certificat, que même si le rejet est dommageable, le demandeur a laissé l'exploitation se continuer et que le nouvel équipement du défendeur devrait polluer moins. En conséquent le juge maintient le *statu quo* pour le certificat original.

Avec toute déférence pour le juge Gendreau, le droit du demandeur n'était pas douteux. Il y avait plusieurs études qui démontraient la situation catastrophique causée par les rejets de la défenderesse. De plus, le ministre avait retiré les certificats d'autorisation et ne s'était même pas présenté pour défendre leur émission. Le demandeur ne tolérait pas l'exploitation: il faisait tout ce qu'un citoyen avec peu de moyens peut faire contre la lente bureaucratie et un défendeur qui bénéficie de financement. Quant à la balance des inconvénients, la pisciculture a amené un lac au bord d'une situation écologique critique, nuit à ses quelques 330 résidents riverains et ses effets se feront sentir pour nombre d'années, voir des décennies. Certainement que la balance des inconvénients devait favoriser les résidents et non l'entrepreneur qui n'avait même pas fait d'étude écologique avant le début de ses opérations.

Finalement, lorsque qu'une norme subjective est prouvée, elle a le même poids qu'une norme objective. Face à un droit clair, il n'y a pas lieu de procéder à une analyse exhaustive du préjudice et de l'évaluation comparative des inconvénients. Que l'objectif de la loi soit atteint par un recours en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* ou en vertu du droit privé du *Code civil du Québec* n'a pas d'importance, il importe seulement de voir à la sauvegarde de l'environnement.

Nous pouvons conclure que le droit à la qualité de l'environnement est bien ancré dans notre système de droit. La panoplie de recours tant sous la *Loi sur la qualité de l'environnement*, ses règlements et plus particulièrement pour nous le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le droit commun par voie d'injonction selon le *Code de procédure civile du Québec* et trouble de voisinage selon le *Code civil du Québec* témoigne de l'intérêt accordé à toute personne intéressée à voir à la protection, la sauvegarde et la qualité de l'environnement.

CHAPITRE 5 - L'OBLIGATION DE LA MUNICIPALITÉ DE VOIR À L'APPLICATION DE LA *LOI SUR LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT ET SES RÈGLEMENTS*

Ayant étudié aux chapitres précédents les différents recours ouverts à la municipalité pour une contravention à la *Loi sur la qualité de l'environnement* et ses règlements, il convient maintenant d'étudier son obligation de voir à l'application de ceux-ci.

5.1 Le devoir de la municipalité d'appliquer la loi et les règlements

La prohibition de rejeter ou permettre que soit rejeté dans l'environnement des eaux usées est double. En effet, nul individu ne peut rejeter dans l'environnement les eaux usées, les eaux du cabinet d'aisances ou les eaux ménagères d'une résidence isolée et les autorités qui sont chargées de l'application de la *Loi* ne peuvent permettre qu'un individu ne fasse un tel rejet dans l'environnement. Les municipalités ont donc le devoir de voir à ce que le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* soit appliqué en vertu de l'article 86 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et de l'article 88 dudit *Règlement*, lequel leur impose l'obligation de veiller à son application et de statuer sur les demandes de permis de construction ou de rénovation d'une résidence isolée. Cet article ne s'applique pas si la municipalité a adopté un règlement portant sur l'évacuation et le traitement des eaux usées de résidences isolées, lequel doit être approuvé conformément au cinquième alinéa de l'article 124 de la *Loi* par le ministre.

Un exemple particulier où une municipalité a failli à son devoir de respecter la *Loi et le Règlement* peut être retrouvé dans la saga de Gaston Maurice et la Corporation municipale de St-Claude²¹⁸. La municipalité en voulant collecter des eaux usées et matières fécales pour le bien commun de ses citoyens, a causé une aggravation de la situation pour monsieur Maurice. Celui-ci a intenté une action en dommages contre la municipalité parce que le champ d'épuration qu'elle avait fait construire en 1986 donnait sur un fossé qui longe sa ferme laitière. Ce fossé se déverse dans un ruisseau qui, à son tour, se déverse dans la rivière Willow.

Cette construction a été exécutée sans l'obtention des autorisations requises du ministère de l'Environnement et sous la seule supervision de l'inspecteur municipal. Quelques semaines après sa construction, le champ a débordé, puis de nouveau en 1987, en 1988 et en 1989. Malgré certains travaux visant à corriger cette situation, le champ d'épuration déborde toujours.

La ferme de la demanderesse a toujours bien fonctionné depuis 70 ans. Quelques semaines après la construction du champ d'épuration, l'eau de consommation de la demanderesse est devenue brouillée. Par la suite, il y a eu apparition de matières fécales dans les deux puits alimentant la maison et l'étable. Près du tiers du troupeau a avorté en 1987 et en 1988 ou est devenu stérile. Les présomptions sont suffisamment fortes pour établir un lien entre les avortements et la matière nocive du champ d'épuration, qui,

²¹⁸ *Ferme G. Maurice c. St-Claude (Corporation municipale de)*, J.E. 93-987 (C.S.).

même s'il a pour effet de collecter des eaux usées et des matières fécales qui autrefois s'en allaient dans le chemin, a tout de même pour effet d'en collecter le double et de les concentrer à un endroit, dépassant ainsi le fardeau qu'impose aux fonds inférieurs l'article 501 C.c.B.C. devenu l'article 979 C.c.Q.

L'ajout fait de façon soudaine dans le ruisseau et la rivière par les écoulements répétés du champ d'épuration a rompu un équilibre et une adaptation qui créés au cours des années. La défenderesse ne peut bénéficier de l'immunité accordée pour des décisions politiques, car il s'agit d'une situation opérationnelle, ayant elle-même en tant que propriétaire du bien en litige, érigé celui-ci de façon déficiente. La demanderesse a droit aux dommages subis pour le remplacement des vaches qui ont avorté ainsi que pour les travaux de traitement des eaux pour assurer l'eau potable aux animaux de la ferme. La défenderesse a été déboutée de son appel.

Le champ d'épuration continuant à déborder, monsieur Maurice prend un recours en injonction contre la municipalité pour qu'elle cesse l'usage du champ d'épuration. La Cour supérieure refuse de lui accorder l'injonction et il se pourvoit en appel²¹⁹. Le juge Beaugard accorde une injonction interlocutoire, devant demeurer en vigueur jusqu'à jugement final ou, si cela devait se produire plus tôt, jusqu'à ce que l'intimée obtienne l'autorisation mentionnée à l'article 32 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*. Il enjoigne à l'intimée, ses dirigeants, représentants ou employés de cesser, au plus tard le 45^e jour de la signification du jugement, toute utilisation du champ d'épuration.

²¹⁹ *Maurice c. St-Claude (Corporation municipale de)*, J.E. 94-929 (C.A.).

L'article 3 du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*²²⁰ prohibe le rejet dans l'environnement des eaux provenant du cabinet d'aisance ou des eaux usées d'une résidence isolée. Le législateur par le biais de l'article 88 dudit *Règlement* et de l'article 86 de la *Loi* impose aux municipalités l'obligation de faire respecter ce règlement. Lorsqu'une municipalité ne prend pas les moyens appropriés pour faire respecter ce règlement, elle est redevable des dommages que cela occasionne auprès du voisin immédiat. La municipalité qui tolère le non-respect de ce règlement engage donc sa responsabilité²²¹.

Bien que la municipalité ne pose pas le geste de rejeter dans l'environnement des eaux provenant de cabinets d'aisances, elle peut commettre un geste répréhensible en n'empêchant pas que ses contribuables le fassent. La Cour supérieure en a ainsi décidé dans l'affaire *Québec (Procureur général du) c. Marbleton*²²², en maintenant la responsabilité pénale prévue par l'article 20 de la *Loi* à l'encontre de la municipalité. On accusait la municipalité d'avoir permis le rejet dans l'environnement des eaux provenant de cabinets d'aisance de résidences isolées. En preuve, les fosses septiques de certains résidents, bien que conformes aux règlements de la municipalité, opèrent comme champs d'épuration branchés sur des tuyaux d'égouts se déversant dans les fossés.

²²⁰ R.R.Q., 1981, c. Q-2, r. 8.

²²¹ *Lacroix c. St-Eugène de Guignes (Corporation municipale de)*, C.Q., Ch. Petites créances Témiscamingue, n° 610-32-000053-909, 12 décembre 1990, j. Bélanger.

²²² *Québec (Procureur général du) c. Marbleton (Municipalité de)*, C.S. St-François, n° 450-05-000075-938, 15 février 1994, j. Galipeau.

La municipalité prévoyait implanter un réseau de raccordement pour les fosses mais n'y a pas donné suite pour cause de coûts trop élevés. La municipalité prétend que les odeurs et inconvénients ne sont pas pire maintenant qu'avant l'adoption de son règlement. Le règlement de la municipalité n'est pas conforme à l'article 20 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*. Rappelons que l'article 124 de la *Loi* édicte la primauté de ses règlements sur tout règlement municipal portant sur le même objet, à moins que le règlement municipal n'ait été approuvé par le ministre, auquel cas ce dernier prévaut dans la mesure que détermine le ministre. De plus, l'article 88 du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* mentionne que la municipalité qui a adopté un règlement portant sur les installations d'évacuation ou de traitement des eaux usées a le devoir d'exécuter et de faire exécuter le présent règlement et de statuer sur les demandes de permis soumises en vertu de l'article 4 dudit *Règlement*.

L'adoption par la municipalité d'un règlement qui contrevient à la fois aux dispositions de la *Loi* et du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* et qui au surplus n'a pas été autorisé conformément à l'article 124 de la *Loi* fait qu'elle permet l'émission ou le rejet dans l'environnement d'un contaminant dont la présence est prohibée par règlement. Le Tribunal conclut qu'il n'y a pas eu diligence raisonnable ni tentative de trouver des solutions ponctuelles ou temporaires pour pallier une situation qui perdurait. Le Tribunal suggère que la municipalité aurait

pu voir à la mise en place d'une fosse à vidange périodique prévue à la section XII du *Règlement*.

Le juge Roberge fait sien les propos du juge Dickson dans *R. c. Corporation de Ville de Sault Ste-Marie*²²³ quant à l'argument de la municipalité que le rejet quotidien dans l'environnement de substances provenant de cabinets d'aisances ne résulte d'aucun acte ou omission de celle-ci. Il rappelle que pour trancher la question, il importe de savoir si la municipalité pouvait contrôler l'activité entreprise qui a causé la pollution parce qu'elle ne peut pas écarter sa responsabilité en confiant le travail à un tiers.

Finalement le juge Roberge note que lorsque la municipalité adopte un règlement qui va à l'encontre des dispositions impératives du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, par ce fait, elle tolère, accepte ou permet qu'il y aura éventuellement déversement ou rejet dans l'environnement d'eaux provenant de cabinets d'aisances, ce qui constitue une prohibition établie au sens du deuxième alinéa de l'article 20 de la *Loi*²²⁴.

La municipalité de Marbleton a porté ce jugement en appel²²⁵ et le juge Galipeau a conclu que le geste repréhensible de l'appelante se bornait à permettre la commission d'un autre geste repréhensible. Il opine qu'il n'y a eu aucune erreur de faits ou de droit en

²²³ *R. c. Corporation de Ville de Sault Ste-Marie*, [1978] 2 R.C.S. 1299, 1331.

²²⁴ *Québec (Procureur général du) c. Marbleton (Municipalité de)*, C.Q., Ch. Cr. St-François, n° 450-27-004286-928, 25 octobre 1993, j. Roberge, p. 24 du jugement.

²²⁵ *Québec (Procureur général du) c. Marbleton (Municipalité de)*, C.S. St-François, n° 450-05-000075-938, 15 février 1994, j. Galipeau.

interprétant la preuve à l'effet que la municipalité n'a pas posée de gestes alors qu'elle se devait d'en poser un, soit celui d'empêcher ses contribuables, propriétaires de résidences isolées, de rejeter dans l'environnement des eaux provenant de cabinets d'aisance ou des eaux ménagères. Le juge conclut qu' « il s'agit là d'une des trois prohibitions créées par l'article 20 de cette *Loi* (*Alex Couture Inc. c. Piette* [1990] R.J.Q. (CA) 1262,1267 et 1268) et cette prohibition est absolue » et qu'« il suffit alors au poursuivant, pour réussir dans sa poursuite, de prouver la présence du contaminant dans l'environnement, d'en déterminer l'origine, de démontrer qu'un règlement du gouvernement en prohibe la présence et de faire la preuve que celui qui devait en empêcher le rejet ne l'a pas empêché »²²⁶.

Ce droit à la qualité de l'environnement permet à toute personne d'invoquer le recours en injonction pour faire cesser toute pollution qui lui nuit ou l'empêche d'utiliser son terrain. On admet même ce droit pour un individu de poursuivre la municipalité lorsque celle-ci a le devoir de veiller à l'application de la *Loi*. Ainsi, dans la cause *Larose c. Brigham*²²⁷, les demandeurs demandent une injonction mandatoire pour forcer la municipalité à prendre les mesures nécessaires pour faire respecter la loi et les règlements relatif à l'environnement. Les fosses septiques des résidents ne suffisent plus et débordent pour s'écouler dans un ruisseau formé par le fossé. Les requérants, situés au bas de la côte recueillent sur leur propriété les eaux putrides et noirâtres des champs d'épuration des voisins en amont. Les voisins s'assoient sur leurs prétendus droits acquis.

²²⁶ *Québec (Procureur général du) c. Marbleton (Municipalité de)*, C.S. St-François, n° 450-05-000075-938, 15 février 1994, j. Galipeau, p. 6 du jugement.

²²⁷ *Larose c. Brigham (Municipalité de)*, C.S. Bedford, n° 455-05-000053-913, 10 mai 1991, j. Savoie.

Les demandeurs ne peuvent être tenus, malgré la situation de leur terrain, d'accepter les eaux usées pleines de matières fécales de leurs voisins propriétaires des fonds supérieurs. La loi parle de l'écoulement des eaux naturelles et non des eaux souillées et polluées. Même si les demandeurs ont le droit de poursuivre chacun des propriétaires pollueurs en amont, ceci implique des frais considérables.

La municipalité, par ses règlements, son inspecteur et la loi a les moyens nécessaires pour découvrir les pollueurs et les obliger à apporter les correctifs nécessaires pour arrêter la pollution. Selon le juge Savoie les installations sanitaires existantes avant l'entrée en vigueur de la *Loi sur la qualité de l'environnement* bénéficient de droits acquis et peuvent rester en place, sujet à ce qu'elles ne soient pas source de pollution. Advenant un tel cas, les droits acquis se perdraient et la loi reprendrait alors toute sa rigueur. Le Tribunal ordonne donc à la municipalité de prendre toutes les mesures nécessaires pour faire cesser le déversement des eaux usées dans le fossé situé sur la propriété des demandeurs.

La municipalité a le devoir de faire respecter le règlement d'évacuation des eaux usées. Ainsi, dans l'affaire *Lacroix c. St-Eugène de Guignes*²²⁸, le requérant réclamait de la municipalité 1 000 \$ pour la réparation d'un ponceau. Les eaux usées de son voisin se déversaient dans le fossé à dix pieds de sa résidence. Suite à ses plaintes, la municipalité

²²⁸ *Lacroix c. St-Eugène de Guignes (Corporation municipale de)*, C.Q., Ch. Petites créances Témiscamingue, n° 610-32-000053-909, 12 décembre 1990, j. Bélanger.

a remplacé le ponceau à l'hiver puisqu'il était bloqué et que les eaux usées du voisin coulaient sur le terrain du requérant. Le ponceau n'était pas conforme aux normes du ministère des Transports et le requérant a demandé à la municipalité de l'améliorer. Il prétend que la municipalité est responsable de l'écoulement des eaux usées du voisin lorsque le ponceau gèle. La municipalité lui réclame le coût du ponceau puisque situé sur son terrain et non celui de la municipalité.

Le ponceau est la propriété du requérant et il doit en rembourser le remplacement à la municipalité. Ce n'est pas nécessairement parce qu'il y a eu déversement illégal que le ponceau a bloqué. Par contre la municipalité a le devoir d'exécuter ou de faire exécuter le règlement d'évacuation des eaux usées. L'intimé avait le devoir, dans les meilleurs délais, de prendre des dispositions pour que le délinquant cesse tout rejet des eaux usées dès que l'état de fait a été porté à son attention.

De même, la Ville de Pierrefonds²²⁹ dut répondre des dommages subis par certains propriétaires riverains du cours d'eau parce qu'elle avait permis la surcharge de l'usine de traitement et l'installation de deux émissaires dans un endroit où l'eau était stagnante. Sa négligence à prendre des mesures correctives efficaces lorsque mise au courant de l'état intolérable des lieux la rendait également passible des dommages.

²²⁹ *Fasano c. Pierrefonds (Ville de)*, C.S. Montréal, n° 500-05-008291-72, 8 mai 1974, j Montpetit.

Dans l'affaire *Germain c. Harvey*²³⁰, le puits du requérant était pollué par le puisard non conforme de son voisin. Il demande une injonction interlocutoire contre celui-ci et contre la municipalité, ordonnant de cesser d'utiliser le puisard. La municipalité prétend qu'elle détient un pouvoir discrétionnaire d'agir et par conséquent ne peut faire l'objet d'aucune ordonnance. Cependant, cette prétention ne s'applique pas lorsque la municipalité se voit imposer le devoir d'appliquer le règlement.

Malheureusement, le Tribunal ne peut prescrire les moyens que devra prendre la Paroisse pour faire respecter le règlement, le choix de ces moyens relevant de la discrétion municipale, il ne peut qu'ordonner à la municipalité de cesser de tolérer ou de permettre la présence d'un élément épurateur non conforme à la réglementation en vigueur et situé à moins de 30 mètres du puits d'eau d'alimentation du requérant. Vu qu'il s'agit d'une loi d'ordre public, il y a lieu de l'appliquer sans tenir compte des inconvénients pratiques et certains dans le présent cas, qui peuvent découler pour l'intimé.

Un cas bien malheureux où la municipalité n'a pas su faire respecter le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* est celui de *Lévesque c. Carignan*²³¹. Monsieur Lévesque et son épouse reprochent à la Ville de Carignan de grever leur propriété sans droit d'une servitude d'écoulement des eaux

²³⁰ *Germain c. Harvey et Paroisse St-Louis Isle-aux-Coudres (Corporation municipale de)*, C.S. Charlevoix, n° 240-05-000071-903, 27 août 1990, j. Moisan.

²³¹ *Lévesque c. Carignan (Corporation de la Ville de)*, C.S. Longueuil, n° 505-05-001617-890, 13 mars 1992, j. Provost.

usées et de surface pour le secteur environnant, leur causant des dommages et une perte de jouissance des lieux. Ils poursuivent en négation de servitude. La défenderesse invoque que depuis des décennies, les eaux usées du secteur non-desservi par des égouts sont acheminés vers le Richelieu par un fossé bordant la propriété des demandeurs et une décharge la traversant.

Les demandeurs soutiennent qu'il y a usage abusif de leur fossé et que celui-ci n'est destiné qu'à recevoir les eaux d'écoulement des propriétés limitrophes et qu'il ne s'agit pas d'un cours d'eau municipal ni d'une décharge. Le juge Provost conclut que depuis fort longtemps, les eaux de surface des propriétés et du fossé du canal de Chambly sont recueillies par le fossé du demandeur mais note cependant qu'aucun règlement ou procès-verbal n'a transformé ce fossé en cours d'eau municipal destiné à l'usage collectif des résidents du secteur. Il en conclut que si elle existe, cette servitude d'écoulement ne permet pas à la défenderesse d'acheminer à cet endroit toutes les eaux du secteur, notamment les eaux usées, ni d'y aménager un fossé de dimensions telles qu'il constitue pour les demandeurs une nuisance et une entrave à leur droit de propriété.

Le simple fait d'approfondir et d'élargir une baissière naturelle ne saurait avoir pour conséquence de la transformer en cours d'eau municipal. Par ailleurs, la réglementation de l'usage des « eaux municipales » ne peut non plus permettre de transformer en cours d'eau un accident de terrain qui ne l'est pas au départ.

L'exaspération des demandeurs se comprend bien; elle s'explique par la nuisance considérable que leur apporte le passage des eaux usées de tout le secteur, à ciel ouvert, à proximité de leur habitation et sur leur terrain, de même que par la procrastination de la défenderesse dans le règlement de ce problème. Les demandeurs souffrent depuis des années un état de fait qui leur cause des inconvénients majeurs et met leur santé en danger, sans que les pouvoirs publics, municipal et provincial, aient trouvé le moyen d'y remédier malgré les démarches nombreuses dont ils ont fait l'objet. Il s'agit d'une situation scandaleuse qui s'apparente à celle qu'on peut malheureusement voir dans certains pays du tiers-monde au dire du savant juge.

Dans leurs conclusions, les demandeurs proposent d'ordonner à la défenderesse de faire respecter les dispositions de la *Loi sur la qualité de l'environnement*. Malheureusement, le Tribunal ne possède pas le pouvoir d'ordonner à la défenderesse de faire les travaux qui s'imposent pour corriger cette situation. Ceci relève exclusivement du ministre de l'Environnement.

Le juge Provost se retranche sur l'article 86 de la *Loi* imposant aux municipalités le devoir d'exécuter et de faire exécuter tout règlement du gouvernement adopté en vertu de ladite *Loi* qui doit être appliqué par toutes les municipalités et sur l'article 88 du *Règlement* qui oblige toute municipalité locale ou régionale de comté, d'exécuter ou de faire exécuter le présent règlement, c'est à dire d'exiger que les résidences isolées soient pourvues d'une installation sanitaire répondant aux normes du Règlement, et en particulier ne rejetant pas d'eaux usées dans l'environnement.

Non seulement la défenderesse ne s'est jamais acquittée de ce devoir, mais elle ignore quelles sont les résidences isolées qui sont en infraction et n'a jamais poursuivi quiconque à ce propos. Le juge lui ordonne donc de se conformer et d'observer le devoir que lui impose l'article 86 de la *Loi* et l'article 88 du *Règlement*, en lui ménageant toutefois un délai d'un an pour lui permettre d'implanter son système d'égouts.

Malheureusement pour les Lévesque, les choses n'en restent pas là²³². Abusant de ses droits, la Ville de Carignan adopte en 1994 un règlement pour nommer le fossé traversant la propriété des demandeurs « cours d'eau du Portage » et y effectuer des travaux de nettoyage tout en répartissant les coûts entre les contribuables concernés dont les demandeurs. Ceux-ci, évidemment, attaquent le règlement. Le juge Mercure rappelle que le jugement ci-avant a force de chose jugée et venait de décider qu'aucun cours d'eau n'avait d'existence légale sur le terrain des demandeurs. Le règlement attaqué, tel que rédigé, n'a pas eu pour effet de créer un cours d'eau sur le terrain des demandeurs. La Ville a abusé de son pouvoir en adoptant un règlement pour décréter le nettoyage d'un fossé qu'un jugement final venait de permettre aux demandeurs de remblayer en partie. Le juge considère aussi que l'ouverture d'un « cours d'eau » par règlement sur le terrain des Lévesque afin d'y déverser les égouts sanitaires du secteur, à ciel ouvert, contrevient à la *Loi sur la qualité de l'environnement* et à ses règlements. Il juge que même en présence d'un nouveau réseau d'égout sanitaire fonctionnel, il doit annuler le règlement pour avoir contrevenu à une loi d'ordre public. Il accorde aux demandeurs

²³² *Lévesque c. Carignan (Corporation de la ville de)*, J.E. 99-1882 (C.S.).

une somme de 3 000 \$ pour troubles et inconvénients suite à l'adoption du règlement ainsi qu'une somme de 5 000 \$ à titre de dommages punitifs pour l'abus de droit commis.

La Ville de Carignan considère cependant que ce fossé est nécessaire pour l'écoulement des eaux de surface du secteur et exproprie une servitude permanente de passage de fossé et d'égout sur le terrain des Lévesque²³³. Ceux-ci invoquent la mauvaise foi sous-tendant cette expropriation et qu'elle va à l'encontre de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées de résidences isolées* puisque son effet est de permettre le déversement dans le Richelieu d'eaux usées et de purin venant d'une ferme en amont. Le Tribunal note que toutes les procédures ont été suivies aux fins de l'expropriation et qu'il n'a pas à se substituer au conseil municipal pour décider de l'opportunité de l'expropriation. De plus, le juge Jean-Guy Dubois, ne peut en l'absence de preuve scientifique qu'il y a déversement de purin dans le fossé empêcher la Ville de procéder à l'expropriation. Dans un tel cas, les Lévesque ont toujours un recours en injonction contre les responsables en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

Il est pour le moins surprenant de voir à quel point certaines municipalités négligent leur devoir en ce qui a trait à l'application du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées de résidences isolées* et de leur manque de célérité à agir. Trop souvent, le citoyen se trouve face à une attitude de laisser-faire et lorsqu'il décide d'agir

²³³ *Carignan (Ville de) c. Lévesque*, J.E. 2000-443 (C.S.).

contre la municipalité et le contrevenant, il doit en faire les frais. Peut-être devrait-il y avoir une surveillance plus étroite de la part du ministre de l'Environnement?

5.2 La responsabilité de l'inspecteur municipal

Nous concluons la présente section en touchant à la responsabilité de l'inspecteur de la municipalité. Nous avons vu précédemment que la municipalité, par le biais de son inspecteur, a le devoir de voir à l'application du règlement portant sur les installations d'évacuation et de traitement des eaux usées des résidences isolées. La plupart des causes que nous avons relaté ci-avant portent sur la non-performance de la municipalité et de son inspecteur. Qu'en est-il lorsque l'inspecteur agit mais de façon erronée?

Tel fut le cas dans l'affaire *Joyal c. Perron*²³⁴. Les requérants ont demandé à la municipalité de St-Barnabé Sud un permis avec l'intention de construire une résidence isolée. En vertu du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, il est du devoir de la municipalité de faire respecter le règlement et de statuer sur toutes les demandes de permis. Ainsi donc, l'inspecteur municipal a contacté les requérants et l'intimé et leur a indiqué la conception du travail à exécuter et a, suivant la preuve prépondérante, dirigé les travaux.

La preuve a démontré que l'inspecteur a exigé certaines spécifications sans

²³⁴ *Joyal c. Perron et St-Barnabé-Sud (Municipalité de)*, B.E. 98BE-892 (C.Q.).

aucun plan ni devis et sans prendre aucune mesure par sondage, relevé de niveaux, ni profondeur et points de repère. L'intimé a exécuté les travaux en respectant les exigences de l'inspecteur municipal et l'expertise a démontré que la conduite d'amenée du système d'épuration telle que construite n'avait pas une pente adéquate et qu'il n'y avait pas d'écoulement utile des eaux usées. Les requérants et l'intimé l'ont avisé que ses exigences irrationnelles concernant la fosse septique et le champ d'épuration empêchaient l'intimé de faire un travail adéquat pour obtenir un système utile.

Une fosse septique et un filtre à sable hors terre avaient été installés par les requérants afin d'épurer les eaux usées d'une maison mobile, mais la hauteur d'implantation du système et sa localisation ont entraîné des problèmes aux requérants. Il faut replacer la fosse septique et refaire le champ d'épuration. Les requérants réclament à l'intimé le paiement d'une indemnité de 3 000 \$ et ce dernier a appelé en garantie la municipalité et son inspecteur pour supporter toute responsabilité éventuelle qu'il aurait à assumer.

L'intimé, en tant que contracteur général, se trouve le premier responsable des dommages subis par les requérants et doit les indemniser en conséquence. Cependant, l'intimé a exécuté les travaux en suivant les exigences de l'inspecteur municipal. La preuve a clairement démontré que l'appelée en garantie, la municipalité de St-Barnabé Sud, qui avait l'obligation d'assurer l'application du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* a, par l'intermédiaire de son inspecteur,

imposé des spécifications et des conditions sans aucune vérification préalable et toutes ses exigences sont la cause directe des dommages subis par les requérants. La municipalité appelée en garantie doit indemniser l'intimé de tout montant qu'il sera appelé à payer.

Nous retrouvons des faits presque identiques dans un arrêt de la Cour d'appel impliquant la municipalité de St-Hippolyte²³⁵ à titre d'intimée. L'appelant St-Onge s'enquiert de la faisabilité de son projet de centre commercial auprès de l'inspecteur municipal. Celui-ci se présente sur les lieux et fait un test de percolation et de sol au frais de l'appelant et lui confirme la possibilité d'ériger son projet. Il conclut à la possibilité d'installer un système de traitement des eaux usées sur le terrain et il lui en dessine le croquis. L'inspecteur examine les travaux au cours de leur exécution et les approuve. Peu après la fin des travaux, l'appelant remarque des fuites émanant de l'élément épurateur. Il contacte l'inspecteur qui après vérification lui suggère de remplacer l'élément épurateur par un autre en doublant sa superficie. Le problème persiste quand même. Une expertise indépendante vient confirmer que le champ ne peut être utilisable à cause de la proximité de la nappe phréatique et de la nature du sol. L'appelant recherche des dommages-intérêts de la municipalité au motif que son inspecteur a dessiné les plans et approuvé la localisation de la fosse septique et du champ d'épuration en fonction des tests de sol qu'il avait fait.

²³⁵ *St-Onge c. St-Hippolyte (Municipalité de)*, J.E. 2000-1683 (C.A.).

La *Loi sur la qualité de l'environnement* dispose que les municipalités ont le devoir de s'assurer de la salubrité des immeubles et des lieux publics sur leur territoire. La *Loi* prévoit que nul ne peut permettre l'occupation ou la location d'un immeuble dont l'état n'est pas conforme aux normes de salubrité définies par un règlement du gouvernement. Le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* établit les normes de construction des différentes composantes constituant une installation septique. La municipalité a un devoir de veiller à l'administration de son propre règlement en vertu de l'article 88 de la *Loi*.

Il ressort clairement de la *Loi* qu'une municipalité ne peut délivrer un permis de construction, de réparation ou d'agrandissement si le projet ne se conforme pas en tous points au règlement. Ici, il y a eu erreur de la part de l'inspecteur chargé de la mise en oeuvre du règlement. La juge Otis se prononce sur le fait que l'inspecteur municipal n'est ni l'assureur du propriétaire ni son expert-conseil. Il ne peut être tenu responsable de toutes les infortunes rencontrées lors de l'installation ou du fonctionnement d'une installation septique. Toutefois, elle juge qu'il a la responsabilité de mettre en oeuvre le *Règlement* et de voir à son application.

Dans l'exercice de ses fonctions, l'inspecteur municipal doit se garder d'agir avec insouciance ou témérité. Lorsqu'il constate les limites de ses connaissances, il doit, au moins, en informer le propriétaire afin qu'il recherche l'expertise appropriée ou, s'il y a lieu, référer au ministère de l'Environnement. Contrairement à ce qu'a conclu le juge de première instance, l'appelant a procédé aux travaux correctifs basé sur une

recommandation inadéquate de l'inspecteur, lequel a suggéré le remplacement de l'élément épurateur sans connaître la nature exacte du problème affectant l'installation septique et sans chercher à le déterminer par un examen plus poussé. En la personne de son inspecteur, l'intimée avait une obligation légale, qu'elle n'a pas remplie. Suite à l'évaluation, la Cour accorde des dommages de 68 064 \$ représentant le coût de réfection et d'installation d'un système d'épuration adéquat.

La municipalité a l'obligation de s'assurer de la conformité des installations septiques qu'elle autorise sur son territoire. Dans l'affaire *Dubuc c. Gagnon*²³⁶, les demandeurs demandaient une réduction de prix des vendeurs pour vice caché du champ d'épuration. Le niveau de la nappe phréatique prohibait l'installation d'un système d'épuration modifié. Cependant l'inspecteur municipal l'avait approuvé, d'où appel en garantie de la municipalité. Le juge Théroux accorde aux demandeurs la valeur raisonnable des travaux correctifs et des frais d'expert pour un total de 6 071 \$. L'inspecteur municipal n'ayant pas vérifié le respect des normes avant de délivrer le permis et l'attestation de conformité aux défendeurs a engagé la responsabilité de la municipalité et, celle-ci est tenue responsable de la faute de son inspecteur à l'origine du recours des demandeurs.

Similairement, dans *Turner c. Kipawa*²³⁷, avant de procéder à l'achat de leur maison, les demandeurs ont requis de la municipalité un certificat de conformité de

²³⁶ *Dubuc c. Gagnon*, B.E. 2003BE-557 (C.Q. Ch. Civ.).

²³⁷ *Turner c. Kipawa (Municipalité de)*, J.E. 2003-1078 (C.S.).

l'installation septique. Le certificat confirme la conformité de l'installation septique à la réglementation municipale et provinciale alors en vigueur. Après avoir aménagé, les demandeurs découvrent des odeurs nauséabondes. Une inspection par un expert révèle que les tuyaux d'évacuation sont installés de façon non conforme et que l'installation du système sanitaire ne respecte pas le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*. Les demandeurs exigent de la municipalité le remboursement des travaux correctifs.

En défense, la municipalité plaide qu'il y avait vice caché lors de l'achat et que la délivrance d'un certificat de conformité par complaisance n'a pas causé le préjudice subi. Le juge Gagnon dans son analyse de la responsabilité de l'inspecteur municipal réfère à la décision de la Cour suprême dans l'arrêt *Ingles c. Tutkaluk Construction Ltd.*²³⁸ Il y a similitude entre les deux causes, l'inspecteur n'ayant pu vérifier ce qu'il avait mandat puisque partiellement enfoui. Ici, l'inspecteur s'est fié à la déclaration verbale du vendeur et n'a déterré qu'un coin du champ d'épuration. Le Tribunal trouve négligente son inspection faite sans vérification adéquate. Il a manqué à son devoir de diligence que lui impose la municipalité et la jurisprudence ainsi qu'à son obligation légale découlant des articles 4 et 88 du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*. N'eut été de sa faute, les demandeurs auraient payé un prix moindre pour la propriété. Le juge condamne la municipalité à rembourser aux demandeurs la somme de 9 607 \$ représentant le coût des travaux correctifs.

²³⁸ *Ingles c. Tutkaluk Construction Ltd.*, [2000]1 R.C.S. 298.

Nous devons souligner cependant que ni le conseil technique ni la préparation de plans ne relèvent des fonctions de l'inspecteur. Ainsi, un contribuable ne peut demander à l'inspecteur municipal de préparer pour lui les plans de la fosse septique et du champ d'épuration ni requérir de lui une opinion sur la qualité du sol pour le champ. À notre avis, l'inspecteur qui rend de tels services engage sa responsabilité et celle de la municipalité. Il doit veiller à l'application des règlements seulement. Il peut prodiguer quelques conseils quant à l'interprétation du règlement et du système d'épuration à utiliser mais doit référer le contribuable à des experts quand il s'agit de plus qu'une simple information.

Certains des arrêts précités concernent la responsabilité du vendeur vis-à-vis de son acheteur pour un vice relevant d'une contravention à la *Loi sur la qualité de l'environnement* ou au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* en plus de la responsabilité de la municipalité. Le prochain chapitre traitera spécifiquement de la garantie du vendeur face à l'acheteur pour une telle infraction, tant sous la garantie du droit de propriété que sous la garantie de qualité.

CHAPITRE 6 - LA GARANTIE DU VENDEUR RELATIVEMENT AU RÈGLEMENT SUR L'ÉVACUATION ET LE TRAITEMENT DES EAUX USÉES DES RÉSIDENCES ISOLÉES

6.1 La *Loi sur la qualité de l'environnement* et ses règlements, une limitation de droit public au sens du *Code civil du Québec*

La garantie du vendeur par rapport aux limitations de droit public a bénéficiée d'une interprétation large. Elle s'applique aux ventes de commerce²³⁹, aux règlements provinciaux et municipaux²⁴⁰, tel les règlements sur la gestion des eaux usées²⁴¹, règlements d'urbanisme en matière de zonage²⁴² et règlements de construction²⁴³, taxe d'amélioration locale²⁴⁴ et ordonnances de la Cour²⁴⁵.

Le caractère ordinaire ou exceptionnel de la limitation de droit public et la présence ou l'absence d'indices matériels sont le double critère élaboré dans l'affaire *Kraus c. Nakis Holding Ltd.*²⁴⁶ Ce double critère fait maintenant partie du droit

²³⁹ *Marcoux c. Plamondon*, [1975] C.S. 660.

²⁴⁰ *Bertrand c. Racicot*, [1976] C.A. 441; *Hébert c. Borduas*, [1975] C.S. 439.

²⁴¹ R.R.Q., 1981, c. Q-2, r.8

²⁴² *Donskill Construction (Quebec) Ltd. c. Karoly*, [1977] C.S. 1147; *Boulianne c. Couture*, J.E. 92-942 (C.S.); *Bardier c. Gestion Hervieux-Siddiqui Québec Inc.*, J.E. 98-555 (C.S.); *Longpré c. Raymond*, J.E. 99-2002 (C.S.).

²⁴³ *Bertrand c. Racicot*, [1976] C.A. 441.

²⁴⁴ *Bérichon c. Beaudry*, J.E. 89-1202 (C.Q.); *Massicotte c. McCormick*, [1991] R.D.I. 801 (C.S.); *Harvey c. Simard*, J.E. 92-573 (C.Q.); *Lesage c. Investissements Alier Inc.*, J.E. 92-1109 (C.Q.); *Arsenault c. Landry*, [1994] R.D.I. 684 (C.Q.)

²⁴⁵ *Services Sanitaires Concordia Inc. c. Therrien*, [1976] C.S. 1819; *LaPêche (Corporation municipale de) c. Chartrand*, J.E. 2000-1511 (C.S.).

²⁴⁶ [1969] C.S. 261.

positif²⁴⁷. La majorité de la jurisprudence a suivi ce jugement du juge Mayrand²⁴⁸ et il est encore cité de nos jours²⁴⁹.

La garantie des limitations de droit public a évolué dans le droit positif. En effet, alors que jadis il y avait identité de traitement entre les servitudes administratives et conventionnelles, par l'article 1519 C.c.B.C. ne faisant aucune distinction entre elles, il y a maintenant lieu de faire le discernement. Le législateur n'a pas retenu cet article dans la refonte du *Code civil du Québec*. Les servitudes administratives sont traitées sous le vocable de « limitation de droit public » dans un article²⁵⁰ qui leur est propre tandis que les servitudes de droit privé sont régies séparément²⁵¹.

Néanmoins, il y a similitude entre le traitement de l'une et de l'autre. Bien que l'on ait scindé une prohibition d'utilisation émanant d'un tiers, servitude conventionnelle ou de droit privé, de celle émanant de l'Administration publique, servitude administrative ou réglementaire, parfois assimilée à une servitude légale²⁵², il n'en demeure pas moins qu'il y a garantie contre l'éviction dans un cas comme dans l'autre :

²⁴⁷ Didier LLUELLES, «*La garantie du vendeur à raison des limitations du droit public affectant le fonds vendu*», (1979) 81 R. du N. 185, p. 202.

²⁴⁸ *Kraus c. Nakis Holdoing Ltd.*, [1969] C.S. 261.

²⁴⁹ *Léveillé c. Moreau*, [1972] C.S. 137; *Fernandez c. Pont Viau Realities Inc.*, [1973] C.S. 405; *Germain c. Cistellini*, [1975] C.S. 662; *Hébert c. Borduas*, [1975] C.S. 439; *Services Sanitaires Concordia Inc. c. Therrien*, [1976] C.S. 1819; *J.P. Desrochers Inc. c. Orfac Inc.*, [1976] C.S. 407; *Bertrand c. Racicot*, [1976] C.A. 441; *Normand c. R. Scholle Inc.*, [1982] C.S.1133; *Messina c. Girard*, [1992] R.D.I. 193 (C.A.); *Immeubles Maude Inc. c. Farazli*, [1991] R.D.I. 616 (C.A.); *Larin c. Curadeau*, J.E. 97-475 (C.A.); *Gagné c. Desrosiers*, J.E. 99-418 (C.S.); *Résidence Gisèle et Gérard Inc. c. de Rose*, J.E. 99-808 (C.A.); *Girard c. Doiron*, J.E. 99-1959 (C.A.).

²⁵⁰ Art. 1725 C.c.Q.

²⁵¹ Art. 1723 et 1726 C.c.Q.

²⁵² *Kraus c. Nakis Holding Ltd.*, [1969] C.S. 261, 263; *Léveillé c. Moreau*, [1972] C.S. 137, 140; *Germain c. Cistellini*, [1975] C.S. 662; *J.P. Desrochers Inc. c. Orfac Inc.*, [1976] C.S. 407, 410.

le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien est libre de tous droits²⁵³, et le vendeur d'un immeuble doit se porter garant envers l'acheteur de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent le bien²⁵⁴.

En adoptant l'article 1725 C.c.Q., le législateur a évité l'ancien problème de qualifier une charge administrative dans le champ des servitudes réelles. La servitude réelle implique une charge imposée sur un immeuble, le fonds servant, en faveur d'un autre immeuble, le fonds dominant, et qui appartient à un propriétaire différent²⁵⁵, alors que quand l'Administration publique limite les droits d'usage d'une propriété, par un règlement d'urbanisme ou relatif à l'environnement par exemple, c'est au profit de la communauté ou de la collectivité et non en faveur d'un fonds individualisé ou d'un bien identifié. De plus, les charges de droit public ont la particularité de consister parfois en obligation de faire, par exemple en matière de gestion des eaux usées, alors que les servitudes conventionnelles ne peuvent créer d'obligation de faire qu'à titre accessoire. On comprend donc l'opinion de certains que la limitation d'usage décrétée par un pouvoir public ne crée pas de servitude²⁵⁶.

Tel que mentionné précédemment, le traitement accordé à la limitation de droit public occulte ne diffère pas de celui pour la servitude conventionnelle. Ceci implique que le vendeur a l'obligation de divulguer toute limitation non apparente. En effet, la

²⁵³ Art. 1723, al. 1, C.c.Q.

²⁵⁴ Art. 1725, al. 1, C.c.Q.

²⁵⁵ Art. 1177, al. 1, C.c.Q.

²⁵⁶ Andrija GAMS, "L'influence du droit public sur la propriété immobilière", *Rapport général, 6^e Congrès international de Droit comparé*, Association québécoise pour l'étude comparative du droit, 1962, 115, pp. 125-126.

jurisprudence, codifiée aux articles 1723 et 1725 C.c.Q. n'impose pas d'obligation de se renseigner à l'acheteur pour les servitudes conventionnelles qui peuvent grever le fonds vendu²⁵⁷ ni sur les limitations de droit public, servitudes administratives, pouvant limiter son droit d'*usus*²⁵⁸. Cette obligation repose sur le vendeur²⁵⁹.

Tout comme dans l'ancien Code, le législateur n'a pas retenu la bonne ou mauvaise foi du vendeur comme critère pour la garantie. Son absence de connaissance de la violation ne le dispense pas de son obligation de garantie²⁶⁰.

L'importance de la limitation de droit public ne vaut plus comme critère pour exercer un recours en garantie. Anciennement, la limitation se trouvait assimilée à une servitude sous l'empire de l'article 1519 C.c.B.C. et devait revêtir une telle importance que l'on puisse présumer que l'acheteur n'aurait pas acheté s'il en avait été instruit, alors que le nouveau texte ne permet une exclusion de garantie que s'il y a dénonciation des limitations à l'acheteur avant la vente, qu'elles ont fait l'objet d'une inscription au Bureau de la publicité foncière ou lorsqu'un acheteur prudent et diligent aurait pu les découvrir par la nature, la situation ou l'utilisation des lieux²⁶¹. À juste titre, le critère d'importance pour l'exercice du recours devient la notion de l'acheteur prudent et

²⁵⁷ *Cayer c. Boivin*, [1966] C.S. 400, 408; *Ruel c. Héritiers de Harry St-Pierre*, [1970] C.A. 292, 294.

²⁵⁸ *Kraus c. Nakis Holding Ltd.*, [1969] C.S. 261, 264; *Fernandez c. Pont Viau Realities Inc.*, [1973] C.S. 405; *Bertrand c. Racicot*, [1976] C.A. 441, 449; *J.P. Desrochers Inc. c. Orfac Inc.*, [1976] C.S. 407, 411.

²⁵⁹ *Immeubles Maude c. Farazli*, [1991] R.D.I. 616 (C.A.); par contre ce n'est pas le cas si l'acheteur est un juriste, c.f. *Bertrand c. Racicot*, [1976] C.A. 441, 449.

²⁶⁰ *Traité de droit civil du Québec*, t. XI par Léon FARIBAULT, « De la vente », Montreal, Wilson & Lafleur, 1961, n. 297, p. 266; *Hébert c. Borduas*, [1975] C.S. 439; *Services Sanitaires Concordia Inc. c. Therrien*, [1976] C.S. 1819.

²⁶¹ 1725, al.2, C.c.Q.

diligent. Le constat d'une violation de la limitation remplace l'arbitraire de décider de l'importance de la limitation.

En plus de la garantie du droit de propriété contre une limitation de droit public de l'article 1725 C.c.Q., l'acheteur bénéficie aussi de la garantie de qualité de l'article 1726 C.c.Q. qui permet d'assimiler la charge ou limitation à un vice caché.

Lorsque le vendeur ne déclare pas une charge occulte qui est exorbitante du droit commun, l'acheteur peut intenter une action rédhitoire pour vices cachés sujet aux conditions de recevabilité d'une telle action²⁶², ou action en résolution basée sur la garantie du droit de propriété, garantie contre l'éviction, de l'article 1725 C.c.Q.

Sous l'ancien Code, plusieurs décisions ont envisagé la charge de droit public comme un défaut au sens large et non d'un vice technique au sens de l'article 1522 C.c.B.C. L'article 1726 C.c.Q. qui le reprend ne réfère qu'à la notion de « vices cachés », éliminant le terme « défaut » de l'ancien article. Les défauts cachés sont maintenant assimilés à des vices cachés.

Ainsi, les distinctions jurisprudentielles de « vice caché » dans le sens ordinaire du mot, fondées sur la notion de défaut caché²⁶³ demeurent toujours d'actualité puisque le défaut caché se trouve maintenant englobé dans l'expression « vice caché ». Parfois,

²⁶² Art. 1738 et 1739 C.c.Q.

²⁶³ *Piersanti c. Laporte*, [1956] B.R. 210; *Bertrand c. Racicot*, [1976] C.A. 441.

on jugera le défaut du vendeur non pas sur la base de vice caché mais de son obligation de renseignement²⁶⁴ qui doit s'étendre à tous les faits nécessaires pour permettre à l'acheteur de prendre une décision éclairée.

Nous offrons ici notre définition de limitation de droit public d'un droit de propriété. Il s'agit d'une quasi-servitude, de nature légale, où l'immeuble est à la fois fonds dominant et fonds servant et où l'attribut du droit de propriété se trouve affecté d'une charge ou d'une restriction prohibitive adoptée en fonction d'un schéma d'organisation et de planification bénéficiant à l'ensemble de la communauté.

La Loi sur la qualité de l'environnement et son Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées sont une telle limitation de droit public.

6.2 Les recours de l'acheteur contre son vendeur selon le *Code civil du Québec*

L'objectif primordial de la vente est d'obtenir un transfert parfait du droit de propriété pour permettre à l'acheteur de jouir pleinement du bien avec tous les attributs de propriétaire.

Les articles 1723 et 1725 C.c.Q. obligent le vendeur à garantir l'acheteur au cas où celui-ci ne peut jouir du bien pleinement et exercer toutes ses prérogatives de propriétaire. Ceci vaut tant pour l'éviction totale, par exemple la revendication du bien,

²⁶⁴ *Durocher c. Marceau-Paolucci*, [1976] C.P. 242.

que pour l'éviction partielle, tel le cas d'une servitude ou d'une charge limitant l'exercice du droit de propriété.

Depuis la réforme du *Code civil du Bas-Canada*, la garantie contre l'éviction a subi de nombreuses modifications. L'acheteur bénéficie d'une protection accrue par rapport à l'ancien régime²⁶⁵. Le fondement reste le même qu'auparavant, mais avec des règles moins strictes, la garantie du vendeur s'en trouve augmentée: non seulement doit-il garantir la jouissance paisible du bien, il doit fournir un titre libre de tous droits sauf ceux qu'il a déclaré avant la vente²⁶⁶. La garantie du droit de propriété remplace maintenant la notion d'éviction.

À l'instar du *Code civil du Bas-Canada*, le risque d'éviction suffit pour invoquer la garantie contre l'éviction. Dès la découverte du vice, qui englobe maintenant les notions de défaut, de servitude non déclarée et de vice caché, l'acheteur pourra invoquer la garantie du droit de propriété²⁶⁷.

Tel que préalablement mentionné, le législateur en codifiant la jurisprudence a confirmé la garantie du vendeur relativement à l'éviction causée par les limitations de droit public, servitudes légales ou administratives, qui ne sont pas considérées des

²⁶⁵ Art. 1723 C.c.Q. par rapport à l'art. 1508 C.c.B.C.

²⁶⁶ Art. 1723 C.c.Q.

²⁶⁷ Art. 1723, 1726 et 1738 C.c.Q.; *Riendeau c. 2440-3941 Québec Inc.*, [1990] R.D.I. 56 (C.S.); *Avrith c. National Trust Co.*, [1968] B.R. 193.

limitations de droit commun²⁶⁸. Évidemment, un critère plus sévère vise les conditions d'exercice pour invoquer le vice dû à une restriction de droit public que celles du régime général de droit commun de la propriété.

L'éviction et les vices cachés donnent tous deux ouverture à une action en garantie mais le fondement de la garantie diffère. En cas d'éviction, l'acheteur exerce son recours parce qu'il n'a pas reçu un droit dans sa plénitude ou bien parce qu'un tiers l'évince totalement ou partiellement. En revanche, en cas de vices cachés, le bien a été transmis dans son intégralité, mais l'acheteur ne peut en jouir en raison du défaut du bien lui-même. Ainsi, « l'éviction apparaît comme un concept juridique tandis que le vice caché, qui implique la matérialité d'un fait, est un concept essentiellement économique »²⁶⁹.

6.2.1 la garantie contre l'éviction découlant de l'article 1725 C.c.Q.

Contrairement à ce qui concerne l'éviction dans le régime général, la cause d'éviction doit être occulte ou non apparente lors de la vente dans le cas d'éviction en raison d'une limitation de droit public²⁷⁰.

Le législateur introduit aussi un nouveau critère, celui de l'inscription de la limitation de droit public au registre de la publicité des droits²⁷¹. La garantie ne jouera

²⁶⁸ Art. 1725 C.c.Q.

²⁶⁹ Michel POURCELET, *La Vente*, Montréal, Les Éditions Thémis, 1987, p. 145.

²⁷⁰ Art. 1508 et 1519 C.c.B.C. par rapport à 1725 C.c.Q.

donc que s'il y a absence de publication de la limitation. Cet effet de la publication crée une présomption que l'acheteur doit connaître tout droit inscrit lorsque de nature publique²⁷².

L'écho de cette présomption de connaissance dans le régime général se retrouve lorsqu'il y a publication d'une limitation de droit privé au registre de la publicité des droits. Il y a présomption de connaissance du droit par celui qui acquiert le bien ou qui publie un droit sur ce même bien. Celui qui s'abstient de consulter le registre ne peut repousser cette présomption en invoquant sa bonne foi²⁷³.

Rappelons que la garantie du droit de propriété ne vise pas les servitudes légales que l'on retrouve aux articles 979 et suivants C.c.Q. puisqu'elles sont de droit commun²⁷⁴.

Le vendeur d'un immeuble se porte garant envers l'acheteur de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent le bien et qui échappent au droit commun de la propriété...²⁷⁵

Cette codification tant attendue de la jurisprudence²⁷⁶ devient la nouvelle règle dans le *Code civil du Québec* en matière de limitation de droit public. Pour que joue la

²⁷¹ Art. 1725, al.2 C.c.Q.

²⁷² Denys-Claude LAMONTAGNE, *Droit de la vente*, Cowansville, Québec, Les Éditions Yvon Blais Inc., 1995, p.82.

²⁷³ Art. 2943, 2847 et 2944 C.c.Q.

²⁷⁴ *Viau c. Davis*, J.E. 2000-199 (C.S.); Michel POURCELET, *La Vente*, Montréal, Les Éditions Thémis, 1987, p. 140-141; Thérèse ROUSSEAU-HOULE, *Précis de la vente et du louage*, 2^e ed., Québec, P.U.L. 1986, à la p. 104.

²⁷⁵ Art. 1725 C.c.Q.

garantie du vendeur, il doit y avoir violation de la limitation de droit public au moment de la vente. La simple existence d'une limitation ne suffit pas pour entraîner la garantie, quoiqu'un recours en erreur ou dol demeure possible. Il faut que la violation ait eu lieu. En ce sens, la nouvelle règle est plus stricte que l'ancienne²⁷⁷.

Il importe peu qui a enfreint la limitation. Que ce soit le vendeur, son auteur ou un tiers, le législateur n'a pas fait de distinction pour ne pas que l'acheteur ait à supporter le fardeau d'identifier l'auteur de la violation²⁷⁸.

En matière de droit immobilier, le vendeur a une obligation de garantie vis-à-vis de l'acheteur²⁷⁹. Cette garantie découle primordialement du *Code civil du Québec* qui, de façon générale, étend cette garantie à toute limitation de droit public occulte, non apparente et non publiée. C'est dire que des règlements adoptés en vertu de lois particulières, telle la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ou la *Loi sur la qualité de l'environnement*, par exemple en matière d'usage, de zonage, de gestion des eaux usées, de déversement, etc. feront partie de cette garantie. Après avoir mis son vendeur en demeure, l'acheteur pourra alors demander la résolution de la vente ou une diminution de prix ou des dommages-intérêts pour le défaut.

²⁷⁶ *Boulianne c. Couture*, J.E. 92-942 (C.S.); *Gersten c. Luxenberg*, [1987] R.J.Q. 533 (C.A.); *Donskill Construction (Quebec) Ltd. c. Karoly*, [1977] C.S. 1147; *Kraus c. Nakis Holding Ltd.*, [1969] C.S. 261.

²⁷⁷ *Savoie c. 130857 Canada Inc.*, [1989] R.D.I. 717 (C.S.); *Bourgeois c. Morin*, [1989] R.D.I. 572 (C.Q.).

²⁷⁸ Art. 1725, al.1 C.c.Q.: "Le vendeur [...] se porte garant [...] de toute violation [...]"

²⁷⁹ Art. 1723, 1725, 1726 C.c.Q.

Le vendeur a une obligation de garantie face à l'acheteur pour lui permettre d'utiliser pleinement et sans restrictions la propriété vendue. Ainsi, les limitations de droit public découlant de règlements de zonage, de gestion de systèmes de traitements des eaux usées, de taxes spéciales, de normes sur la sécurité dans les édifices publics ou de normes de construction ainsi que de servitudes de droit public feront partie de cette garantie.

Bien que certains recours soient ouverts aux tiers, tel les municipalités, le ministre de l'Environnement ou des voisins selon la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ou la *Loi sur la qualité de l'environnement*, l'acheteur utilisera la garantie contre les limitations de droit public prévue à l'article 1725 C.c.Q. lorsqu'il fera face à une violation d'une limitation de droit public non déclarée par le vendeur, non apparente et non inscrite au Bureau de la publicité foncière qui échappe au droit commun de la propriété. Il bénéficiera alors des recours prévus à l'article 1590 C.c.Q.

Trois conditions sont requises pour permettre d'invoquer la garantie contre une violation d'une limitation de droit public :

1. Le vendeur n'a pas dénoncé la limitation avant passation du titre alors qu'il a l'obligation générale de divulguer toutes les limitations du droit de propriété, tant privé²⁸⁰ que public²⁸¹.

²⁸⁰ Art. 1723 C.c.Q.

2. La limitation de droit public ne doit pas faire l'objet d'une publication au Bureau de la publicité foncière avant la vente²⁸², l'acheteur étant présumé connaître toutes les limitations de droit public ainsi publiées. Ceci renverse la jurisprudence qui dispensait l'acheteur de recherches juridiques en matière de restriction de droit public dans le cadre de l'acquisition d'une propriété immobilière²⁸³. De plus la limitation ne doit pas avoir été portée à l'attention de l'acheteur, même à mots couverts²⁸⁴.

Ceci vise les avis publiés en vertu des lois sur l'expropriation, protection du territoire agricole, biens culturels et qualité de l'environnement²⁸⁵. Les plus que nombreux règlements et lois créant des restrictions, tel la *Loi sur la sécurité dans les édifices publics*²⁸⁶ ou règlements de zonage ne nécessitent pas publication au registre foncier pour avoir leur effet et l'acheteur bénéficiera de la garantie pour ceux-ci.

²⁸¹ Art. 1725, al.2, C.c.Q.; *Riendeau c. 2440-3941 Québec Inc.*, [1990] R.D.I. 56 (C.S.); *Kraus c. Nakis Holding Ltd.*, [1969] C.S. 261; *Labonté c. Banque Laurentienne du Canada*, B.E. 99BE-230 (C.Q.); *Lévesque c. Mimeault*, B.E. 98BE-112 (C.S.).

²⁸² Art. 1725, al.2, C.c.Q.; voir *Landry c. Dufour*, J.E. 96-1336 (C.S.) où des dommages ont été accordés pour une servitude d'utilité publique d'égout qui était publiée (mais ceci était en vertu de l'ancien droit – 1519 C.c. B.-C.); voir aussi *Chartré c. Exploitation agricole et forestière des Laurentides Inc.*, J.E. 2000-483 (C.S.) où le juge a accordé une diminution de prix malgré le fait que la servitude de drainage était publiée parce qu'elle était non apparente. En appel (J.E. 2002-1155 (C.A.)), le juge confirme le jugement de première instance mais en se basant sur la bonne foi de l'acheteur qui avait confié mandat au notaire de procéder à l'examen de titres alors que ce dernier n'a pas remarqué la présence de la servitude.

²⁸³ *Bourgeois c. Morin*, [1989] R.D.I. 572 (C.Q.); *J.P. Desrochers Inc. c. Orfac Inc.*, [1976] C.S. 407; *Kraus c. Nakis Holding Ltd.*, [1969] C.S. 261; *Piersanti c. Laporte*, [1956] B.R. 210.

²⁸⁴ *Larin c. Curadeau*, J.E. 97-475 (C.A.).

²⁸⁵ *Loi sur l'expropriation*, L.R.Q., c. E-24, art. 42; *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, L.R.Q., c. P-41.1, art. 24 et 105.1; *Loi sur les biens culturels*, L.R.Q., c. B-4, art. 25, 27 et 28; *Loi sur la qualité de l'environnement*, L.R.Q., c. Q-2, art. 31.48.

²⁸⁶ L.R.Q., c. S-3.

3. La limitation doit être occulte ou cachée pour qu'il y ait garantie. La garantie ne joue pas si un acheteur « prudent et diligent » pouvait découvrir la limitation de droit par « sa nature, la situation et l'utilisation des lieux »²⁸⁷.

Vu la multiplication de la réglementation de droit public et sa rapide évolution, l'acheteur ne peut être tenu à plus qu'un examen raisonnable de l'immeuble. Demander plus lui imposerait un fardeau additionnel. Ceci rejoint le principe formulé par le juge Mayrand que « l'acheteur a le droit de présumer que l'immeuble, tel que construit et tel qu'occupé au moment où il l'achète, est conforme à tous les règlements alors en vigueur »²⁸⁸.

On retrouve aussi le corollaire de cette règle en matière de garantie de qualité²⁸⁹. On ne saurait demander à un profane de faire appel à un expert²⁹⁰, alors qu'un professionnel de l'immobilier a l'obligation de faire les démarches qui s'imposent pour se renseigner sur les limitations possibles ou d'engager les services d'un expert²⁹¹.

²⁸⁷ Art. 1725, al.2, C.c.Q., *Messina c. Girard*, [1992] R.D.I. 193 (C.A.); *J.P. Desrochers Inc. c. Orfac Inc.*, [1976] C.S. 407; *Chabot c. Ruel*, [1997] R.J.Q. 1735 (C.S.); *Desfossés c. Ste-Séraphine (Corporation municipale de)*, J.E. 89-94 (C.A.); *Laberge c. Pépin*, J.E. 98-2170 (C.Q.); *Grimard c. Maurice*, B.E. 99BE-443 (C.S.); *Leduc c. Dubé*, B.E. 2000BE-564 (C.Q.).

²⁸⁸ *J.P. Desrochers Inc. c. Orfac Inc.*, [1976] C.S. 407, 410.

²⁸⁹ Art. 1726, al.2, C.c.Q.

²⁹⁰ *Immeubles Maude c. Farazli*, [1991] R.D.I. 616 (C.A.); *Gagné c. Desrosiers*, J.E. 99-418 (C.S.).

²⁹¹ *Normand c. R. Scholle Inc.*, [1982] C.S.1133.

Finalement, il semble que suivant la découverte d'un risque d'éviction, l'acheteur doit en donner avis écrit au vendeur dans un délai raisonnable²⁹². Ce délai joue entre sept et douze mois selon la jurisprudence²⁹³. Cette règle se retrouve dans le régime général de la garantie.

A priori, cette règle ne devrait pas s'appliquer au régime particulier de la limitation de droit public puisque avis ou pas, il est douteux que le vendeur puisse faire disparaître la cause de l'éviction si elle résulte d'une limitation de droit public.

Par contre, dans le cas où l'Administration publique prétend erronément à une violation d'une norme de droit public, le vendeur a intérêt à être avisé du risque d'éviction pour pouvoir contester les prétentions de l'administration²⁹⁴.

Afin d'éviter toute contestation ultérieure, nous sommes d'avis que l'expédition d'un avis au vendeur s'impose²⁹⁵.

Nous traiterons en particulier de cas où le vendeur devait garantie à l'acheteur eu égard à des fosses septiques et champ d'épuration non conformes, mais il y a aussi

²⁹² Art. 1738 C.c.Q.

²⁹³ *Poirier c. Bernard*, B.E. 97BE-111 (C.S.); *Rousseau c. Gagnon*, [1987] R.J.Q. 640 (C.A.); *Blandino c. Colaesiaco*, [1989] R.D.I. 148 (C.A.).

²⁹⁴ Pierre-Gabriel JOBIN, *La vente dans le Code civil du Québec*, Cowansville, Québec, Éditions Yvon Blais, 1993, pp. 105-106.

²⁹⁵ « Droit commun de la vente », dans *Collection de droit : cours de la formation professionnelle du Barreau du Québec 1998/99*, Cowansville, Québec, Les Éditions Yvon Blais, 1998/99.

garantie lorsqu'il y a non-conformité des conditions d'implantation de l'installation septique.

Dans *St-Jean c. Taverne Au coin de la 2 inc.*²⁹⁶, les demandeurs ont acheté deux terrains non construits appartenant à la compagnie défenderesse. L'acte de vente contenait une clause selon laquelle la défenderesse garantissait que la municipalité permettait présentement l'installation de toute fosse septique. Lorsque, deux ans plus tard, les demandeurs ont voulu obtenir un permis d'installation sanitaire, les tests de perméabilité effectués sur les terrains ont révélé un taux de percolation inférieur à la norme prévue par le ministère de l'Environnement, et ils n'ont pas pu obtenir le permis demandé. Ils intentent donc une action en annulation de la vente. Le Tribunal, vu la preuve que la perméabilité des terrains s'est avérée non conforme aux exigences du Ministère annule la vente et la défenderesse doit rembourser aux demandeurs le prix de vente et les dommages-intérêts découlant de cette annulation. On peut dire qu'il y avait violation de la limitation de droit public à l'achat, puisque la perméabilité du terrain prohibait une installation sanitaire.

L'article 3 du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*²⁹⁷ prohibe le rejet dans l'environnement des eaux usées provenant du cabinet d'aisances d'une résidence isolée ou des eaux ménagères d'une résidence isolée.

²⁹⁶ *St-Jean c. Taverne Au coin de la 2 inc.*, J.E. 93-1817 (C.S.).

²⁹⁷ R.R.Q., 1981, c. Q-2, r.8

Il s'agit ici d'une limitation de droit public dont la violation entraîne la garantie du vendeur.

Cinq décisions où la conformité des installations septiques est en jeu suivent. Dans une première affaire²⁹⁸, les demandeurs ont acheté la propriété des défendeurs, située à Iberville. Après avoir pris possession de l'immeuble, ils ont constaté que les eaux usées de la propriété se déversaient directement dans la rivière, que la propriété n'était reliée à aucun système d'égouts et qu'elle n'était pas munie d'une fosse septique. Les demandeurs ont retenu les services d'un plombier, qui suggéra un système souterrain pour déverser les eaux usées de la maison dans un tuyau situé de l'autre côté de la rue, puisque les dimensions du terrain ne permettaient pas l'installation d'un système avec fosse septique et qu'il n'existait aucun réseau d'égouts municipal dans la rue. Le tuyau en question déverse les eaux usées dans un affluent de la rivière. Les demandeurs soutiennent que ces travaux constituent des charges non apparentes puisque les règlements de la Ville obligent les citoyens à brancher leur propriété sur le système municipal et que la *Loi sur la qualité de l'environnement* permet à toute personne de bénéficier de la qualité de l'environnement.

Le juge Yvan Mayrand, après révision de la jurisprudence pertinente, considère que les règlements municipaux constituent des charges non apparentes. Le présent litige a ceci de particulier : même si un règlement municipal exige de se brancher, ce dernier est inopérant puisque le réseau d'égouts municipal n'existe pas. De plus, en l'espèce, on

²⁹⁸ *Sigouin c. Giroux*, [1992] R.D.I. 9 (C.S.).

ne peut se fonder sur la *Loi sur la qualité de l'environnement* pour réclamer des dommages, car la solution suggérée ne corrige pas la situation, les eaux usées se déversant encore dans la rivière. Par ailleurs, il n'a pas été prouvé que la situation causerait un dommage éventuel aux demandeurs. En effet, même si la Ville installait un réseau d'égouts adéquat, ce ne serait pas nécessairement les contribuables qui devraient supporter les coûts de raccordement au réseau. Enfin, si on accordait le montant réclamé pour couvrir les frais de la présente installation et que la Ville décidait ultérieurement d'installer le réseau d'égouts sur la rue, les demandeurs devraient alors se conformer et se brancher de nouveau à celui-ci. Le juge rejette donc la requête puisqu'il trouve la *Loi* inopérante dans la présente situation. Le droit à polluer est maintenu, la Ville n'ayant aucun système d'égouts et la propriété étant trop petite pour permettre une fosse septique ordinaire. Nous croyons cette décision erronée et que la *Loi* doit s'appliquer : il y a certainement un système d'évacuation des eaux usées qui trouve application, par exemple une fosse de rétention.

L'obligation de prudence et de diligence de la part de l'acheteur de s'informer du système septique joue un rôle corrélatif à la responsabilité du vendeur. Ainsi, l'acheteur d'une résidence, pour laquelle l'acte de vente mentionne la conformité de la fosse septique et du champ d'épuration aux règlements en vigueur au moment de leur installation, découvre quelques années plus tard, suite à une visite de l'inspecteur municipal, que le mode d'évacuation des eaux usées de la résidence contrevenait aux

exigences de la réglementation environnementale²⁹⁹. Il réclame une réduction de 3 000 \$ du prix de vente en raison des vices cachés de l'immeuble vendu. Le Tribunal doute sérieusement qu'eu égard au contexte et aux caractéristiques des installations sanitaires du voisinage, les autres maisons étant branchées au système d'égout municipal, qu'il n'ait pas su ou n'ait pas eu la moindre idée comment l'intimé évacuait les eaux usées. Il y avait lieu, dans les circonstances, de s'interroger sur la façon dont l'intimé vidangeait la fosse septique. Dans les circonstances, un acheteur prudent et diligent n'aurait aucune peine à découvrir le mode d'évacuation, par exemple en le demandant simplement au vendeur. La garantie de l'article 1725 C.c.Q. ne joue donc pas dans son cas et il ne peut invoquer la garantie de l'article 1726 C.c.Q. parce que le vice caché tient essentiellement à une anomalie ou à une défectuosité qui empêche ou perturbe l'utilisation de la chose vendue et il n'y a aucune preuve que le système sanitaire de la résidence de l'intimé ait mal fonctionné. Le juge Mayrand rejette donc l'action.

Dans un troisième arrêt³⁰⁰, le demandeur a acheté une maison centenaire. Lors de la vidange de la fosse septique, il s'aperçoit qu'elle tombe en ruine et qu'il n'y a pas de champ d'épuration. Il doit maintenant la remplacer en se conformant aux normes tant municipales que celles édictées en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*. L'objet du litige consiste à déterminer si l'immeuble se trouvait affecté ou non de vices cachés ou d'une limitation de droit public au moment de la vente. Le juge Chicoine remarque que lorsqu'il existe des non-conformités à des normes d'application

²⁹⁹ *Bordeleau c. Lauzon*, [1995] R.D.I. 307 (C.S.).

³⁰⁰ *Leduc c. Dubé*, B.E. 2000BE-564. (C.Q.).

relativement générales, tel le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* dans le cas présent, le Tribunal doit se demander si on ne se trouve pas en présence de règlements qu'un acheteur le moins prudent et diligent est présumé connaître et qui se qualifient de non occultes. Le juge en vient à la conclusion que le demandeur est un acheteur pour le moins non curieux: il s'est fié à son imagination³⁰¹.

Le juge applique le même ratio que celui de *Fortin c. Turgeon*³⁰², notamment qu'au moment de la vente, l'immeuble ne dérogeait pas aux lois et règlements en vigueur, puisque le système bénéficie d'une tolérance, les rigueurs du règlement ne s'appliquent pas tant que les eaux usées ne constituent une source de nuisance. Le vendeur n'a pas à rembourser les coûts de réfection du système septique.

Ceci rejoint les conclusions du juge Bossé dans *Bessette c. Thériault*³⁰³ où les acheteurs, six mois après l'achat de leur maison, doivent refaire l'installation sanitaire conformément aux exigences réglementaires suite au bris de leur réservoir septique. Lors de la réfection, ils découvrent que l'ancien système ne se conforme pas aux règlements actuels, puisque bâti avant l'existence de la réglementation sur les fosses septiques. Ils recherchent le coût de la réfection des vendeurs. La Cour conclut que même la non existence d'un champ d'épuration lors de l'achat de la maison ne constitue pas une situation qui va à l'encontre des règlements, puisque les vendeurs n'avaient eu à

³⁰¹ *Leduc c. Dubé*, B.E. 2000BE-564. (C.Q.), 10-11

³⁰² *Fortin c. Turgeon*, B.E. 99BE-978 (C.Q.)

³⁰³ *Bessette c. Thériault*, C.Q. Québec, n° 200-32-009405-969, 15 avril 1997, j. Bossé.

l'époque de la vente aucune obligation d'en faire un, bénéficiant d'une installation conforme à la date de la construction de la résidence. Le juge trouve normal que les nouveaux acheteurs en refaisant l'installation sanitaire se conforment aux exigences réglementaires actuelles.

On remarque que le système d'épuration des eaux doit être défectueux au moment de la vente et non le devenir par après. La violation à la limitation de droit public, notamment le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, s'apprécie au moment de la vente. Ainsi, dans *Stepanian c. Marmor*³⁰⁴, le demandeur un an après l'achat de la maison du défendeur, suite à une inspection par l'inspecteur municipal, découvre que l'installation sanitaire ne respecte pas les normes. L'inspecteur recommande des travaux correctifs. Il faut cependant noter que malgré ses anomalies, l'installation sanitaire ne cause aucun problème et n'a pas causé de dommages. Le demandeur prétend que la non-conformité de l'installation lors de la vente s'assimile à une limitation de droit public et que le vendeur avait l'obligation de la lui divulguer selon l'article 1725 C.c.Q. Le juge Gagnon opine, à bon droit, que pour invoquer la garantie du droit de propriété, il faut une violation à la réglementation en vigueur et non la simple non-conformité. L'installation respectait les normes de construction en 1962 et partant, n'était pas source de nuisance et bénéficiait de droits acquis. L'immeuble se conformait au règlement à la date de la vente. Les travaux pour rendre l'installation conforme constituent une amélioration et non la correction d'une

³⁰⁴ *Stepanian c. Marmor*, J.E. 2001-1939 (C.Q. Ch. Civ.).

violation au règlement. Le Tribunal ne peut donc accorder l'indemnité réclamée par le demandeur.

Dans la cinquième cause³⁰⁵, la question de conformité de la fosse septique eu égard à sa capacité fut soulevée. L'acheteur avait contracté avec le vendeur d'aménager une fosse septique et un champ d'épuration conformes aux règlements municipaux. Le vendeur a bâti la fosse en fonction du nombre de chambres à coucher aménagées à cette date. Il y avait deux autres chambres susceptibles de desservir les futurs résidents, déjà annoncées dans la fiche descriptive de l'immeuble. Ces deux chambres additionnelles rendent le système inadéquat.

Le juge Gosselin se demande si la conformité de l'installation septique s'évalue en fonction des chambres physiquement aménagées et occupées ou si on doit considérer celles susceptibles d'aménagement. Il conclut que lorsque des pièces sont raisonnablement susceptibles d'être aménagées en chambre à coucher, il y a lieu de les considérer dans le nombre total de chambres pour déterminer le type d'installation septique requis. Le vendeur doit donc payer pour augmenter la capacité de l'installation septique.

Lorsque la limitation de droit public se trouve publiée au registre foncier, le problème devient tout autre. Sous le nouveau droit, le vendeur n'encourt de responsabilité que lorsqu'il y a violation d'une limitation de droit public, son existence

³⁰⁵ *Beaulieu c. Carrier*, J.E. 2000-1440 (C.Q.).

ne suffisant pas pour engager sa garantie. Nous sommes d'opinion que le deuxième alinéa de l'article 1725 C.c.Q. exclut tout recours d'un acheteur seulement pour la violation de la limitation de droit public inscrite au Bureau de la publicité foncière. En effet, l'acheteur ne peut exercer d'action en garantie contre le vendeur pour une violation à une limitation de droit public qui est inscrite, mais il peut avoir droit à garantie pour la limitation elle-même lorsqu'elle est inscrite sous le régime général de la garantie de l'article 1723 C.c.Q. Le recours ouvert alors est celui du vice caché. Ce qu'il ne peut obtenir par la garantie du droit de propriété, il pourra peut-être l'obtenir par voie de la garantie de qualité.

Une récente cause décidée par la Cour supérieure traite justement de la garantie de l'article 1723 C.c.Q. Bien que cette affaire ne concerne pas l'évacuation des eaux usées d'une résidence isolée, nous croyons qu'elle trouve application par analogie. Il s'agit de l'affaire *Chartré c. Exploitation agricole et forestière des Laurentides Inc.*³⁰⁶ Les faits se résument ainsi : Exploitation agricole et forestière des Laurentides Inc. vend à Chartré un immeuble vacant. Celui-ci se situe le long de la route 117 entre Ste-Agathe et St-Jovite. Un ruisseau de drainage d'environ trois pieds de profondeur par trois pieds de largeur sur plus de mille pieds de longueur traverse le lot de bord en bord. Ce ruisseau sert à drainer les eaux de surface de la route 117, elle-même bordée par un ruisseau de drainage. Le ruisseau divise donc l'emplacement des demandeurs en deux parties. À l'été 1995, un représentant du ministère de la Voirie informe les demandeurs que le ruisseau fait l'objet d'une servitude inscrite au Bureau de la publicité foncière en

³⁰⁶ *Chartré c. Exploitation agricole et forestière des Laurentides Inc.*, J.E. 2000-483 (C.S.).

faveur du ministre des Transports et qu'ils devront libérer de chaque côté du ruisseau la largeur de huit mètres prévus à l'acte de servitude afin de permettre au Ministère d'entretenir le ruisseau et de le nettoyer lorsque besoin se fait sentir. Les demandeurs poursuivent donc leur auteur en dommages, prétextant qu'ils n'auraient jamais acheté s'ils avaient connu l'existence de la servitude.

Le Tribunal note l'impossibilité d'éliminer le ruisseau de drainage et la possibilité de le déplacer ou de le faire passer par une canalisation couverte. En conséquent, le Tribunal retient que le dommage subi par les demandeurs se limite à la perte de valeur de l'immeuble en raison de la servitude de drainage qui limite partiellement le droit d'usage et de construction de cet emplacement et condamne les vendeurs à rembourser aux acheteurs une somme de 33 000 \$ à titre de diminution de prix.

Nous sommes en accord avec cette opinion pour les motifs suivants³⁰⁷. Le Tribunal fait jouer la garantie de l'article 1723 C.c.Q. à l'effet que le vendeur doit garantir à l'acheteur que le bien est libre de tous droits, à l'exception de ceux qu'il a déclarés lors de la vente. Il invoque l'article 2943 C.c.Q. suivant lequel il n'y avait que présomption de connaissance de la servitude de drainage par l'acheteur et non-connaissance réputée vu que l'immeuble était non-immatriculé³⁰⁸.

³⁰⁷ Nous partageons cette opinion selon le droit en vigueur à l'époque mais refusons de la soutenir sous le droit actuellement en vigueur.

³⁰⁸ À l'époque du jugement, l'article 2943 C.c.Q. se lisait comme suit : « Un droit qui est inscrit sur le registre foncier à l'égard d'un immeuble qui a fait l'objet d'une immatriculation est réputé connu de celui

Une analyse plus exhaustive aurait permis de démontrer que le vice affectant l'immeuble s'apparentait à un déficit d'usage. En effet, l'usage même de l'immeuble se trouve limité et non le droit de propriété. Nous ne sommes pas en présence d'une violation d'une limitation de droit public même si la servitude de drainage avec le ministre des Transports est une servitude d'utilité publique, ayant pour fonds dominant la route 117, propriété de l'État. Il s'agit d'une limitation de droit public tout comme une servitude de non-accès avec le ministre des Transports ou une servitude d'Hydro-Québec ou un avis en vertu de la *Loi sur les biens culturels*, pour ne citer que quelques exemples. Les bénéficiaires de la servitude sont ceux qui utilisent la route 117, représentés collectivement par l'État. Cette servitude est nécessaire pour permettre l'utilité de cette route. Le chef du centre de service de St-Jérôme du ministère des Transports a par ailleurs confirmé à son supérieur que « tout le drainage de la route 117 se fait à cet endroit et dévier la décharge ailleurs entraînerait des coûts assez importants et risquerait de nous occasionner des problèmes d'écoulement notamment à l'occasion de la fonte des neiges au printemps »³⁰⁹.

Pour ces motifs et nos explications plus haut, nous ne pouvons concevoir cette servitude autre que d'utilité publique et partant, une limitation de droit public. Ce n'est

qui acquiert ou publie un droit sur le même immeuble. Un droit inscrit sur le registre des droits personnels et réels mobiliers, ou sur le registre foncier à l'égard d'un immeuble non immatriculé, est présumé connu de celui qui acquiert ou publie un droit sur le même bien. » Le système d'immatriculation ayant été abandonné, le texte actuel de l'article prévoit une connaissance présumée de tout droit inscrit mais cette présomption ne peut être repoussée par la bonne foi si quelqu'un s'est abstenu de consulter le registre approprié.

³⁰⁹ *Chartré c. Exploitation agricole et forestière des Laurentides Inc.*, J.E. 2000-483 (C.S.), p. 5 du jugement.

certainement pas une servitude de droit privé, le bénéficiaire étant l'État. Toutefois, il n'y a pas eu violation de cette limitation, rien n'entravant l'exercice de la servitude.

Le vendeur en appelle de cette décision³¹⁰. Il invoque l'exonération prévue à l'article 1725 C.c.Q., prétextant ainsi n'avoir jamais eu l'obligation de dénoncer la servitude et par conséquent ne pas être astreint à la réduction de prix accordée en première instance. Le juge Pelletier trouve l'argument séduisant puisque la charge possède bien les attributs requis pour se classer comme limitation de droit public. La Cour conclut que l'article 1725 C.c.Q. a une portée restreinte, se limitant à une obligation de garantie qui ne prend effet que s'il y a violation de la limitation de droit public, c'est-à-dire un usage dérogatoire de l'immeuble. Ceci ne vise pas la situation en litige.

Cet article déroge aux principes généraux de la garantie du droit de propriété et c'est avec dessein que le législateur a voulu qu'une violation d'une limitation de droit public inscrite au Bureau de la publicité foncière, diffère dans son traitement des droits de nature privée, vu son importance. Ne pas admettre ceci ne tient pas compte du traitement différent octroyé par le législateur à la limitation de droit public par rapport aux autres droits de nature privée. D'ailleurs, le ministre de la Justice confirme cette position dans ses commentaires. Il donne à titre d'exemple de limitation de droit public « l'existence d'un règlement de zonage, d'urbanisme ou de protection de l'environnement » et ajoute que « le vendeur ne sera pas tenu à cette garantie [celle du

³¹⁰ *Chartré c. Exploitation agricole et forestière des Laurentides Inc.*, J.E. 2002-1155 (C.A.).

droit de propriété pour une limitation de droit public] si, par exemple, une servitude est dûment inscrite au registre foncier ou si une aire de protection d'un site ou d'un monument historique a été publiée au registre approprié »³¹¹. Il ne peut évidemment s'agir que d'une servitude d'utilité publique.

L'article 1725 C.c.Q. étant on ne peut plus clair que le vendeur n'est pas tenu à garantie pour une violation d'une limitation de droit public lorsque celle-ci a fait l'objet d'une inscription au Bureau de la publicité foncière, il n'y a pas lieu de condamner le défendeur à des dommages. De plus, il faut noter que l'article 1725 C.c.Q. crée une présomption irréfragable de la connaissance de la limitation de droit public lorsqu'elle est inscrite au bureau de la publicité des droits sans égard à l'immatriculation de l'immeuble. L'acheteur est donc réputé en avoir connaissance que l'immeuble soit immatriculé ou non. Il y a ici dérogation au principe général de l'article 2943 C.c.Q. tel que rédigé à l'époque et maintenant.

La Cour d'appel juge que l'on doit alors se retrancher sur la règle générale de la garantie prévue à l'article 1723 C.c.Q. et discute l'obligation du vendeur de divulguer les charges affectant l'immeuble de façon à limiter son obligation de garantie. Le Tribunal adopte la théorie du professeur Lamontagne³¹² assimilant les droits publiés avant la vente à une déclaration par le vendeur, l'acheteur étant présumé ou réputé en

³¹¹ *Commentaires du ministre de la Justice*, tome I, Québec, Les publications du Québec, 1993, p. 1077.

³¹² Denys-Claude LAMONTAGNE, *Droit de la vente*, Cowansville, Les éditions Yvon Blais Inc., 1995, pp. 80-82.

connaître l'existence³¹³ et fait état de la distinction entre un immeuble immatriculé et non immatriculé.

Le juge Pelletier considère que « si un vendeur doit obligatoirement divulguer les charges qui grèvent son bien lorsqu'il vend, ce ne peut être que pour en porter l'existence à l'attention de l'acquéreur. Voilà donc la finalité de l'obligation. Celle-ci devient sans objet si l'acheteur connaît obligatoirement ce qui doit être divulgué »³¹⁴. Le juge rappelle qu'il y a présomption irréfragable de connaissance de la publication du droit si l'immeuble est immatriculé et simple présomption si l'immeuble n'a pas fait l'objet d'une immatriculation. Dans la présente affaire, l'immeuble n'est pas immatriculé et la Cour considère que les acheteurs ont repoussé la présomption de connaissance de la charge, leur notaire ne l'ayant pas dévoilée. Ayant fait appel à un homme de loi, un geste prudent, les acheteurs se sont comportés en personnes prudentes et diligentes et peuvent donc faire appel à la garantie du vendeur. Le Tribunal note que l'on pourrait faire état que la servitude était apparente : « Le ruisseau de drainage est bien visible et tous en conviennent »³¹⁵ et la garantie exclue puisque « un acheteur prudent et diligent aurait pu les [les limitation de droit public] découvrir par la nature, la situation et l'utilisation des lieux... »³¹⁶.

³¹³ Art. 2943 C.c.Q.

³¹⁴ *Chartré c. Exploitation agricole et forestière des Laurentides Inc.*, J.E. 2002-1155 (C.A.), pp. 7-8 du jugement.

³¹⁵ *Chartré c. Exploitation agricole et forestière des Laurentides Inc.*, J.E. 2000-483 (C.S.), p. 3 du jugement.

³¹⁶ Art. 1725 C.c.Q., al. 2.

La Cour se refuse à accepter un tel scénario puisque le législateur n'a pas retenu l'ancienne règle prévue à l'article 1519 C.c.B.C. qui tenait compte du caractère occulte ou non de la servitude pour déterminer la portée de l'obligation de divulgation du vendeur. De même, il est révélateur de retrouver les principales composantes de cette règle à l'article 1725 C.c.Q. alors qu'elles brillent par leur absence à l'article 1723 C.c.Q.

Le juge Pelletier estime que « ...le législateur a choisi de moduler différemment l'obligation générale de divulgation en en élargissant globalement la portée, tout en accordant une plus grande importance aux effets de la publicité. [...] le vendeur d'immeuble qui ne déclare pas une charge, engage sa responsabilité envers l'acheteur lorsque celui-ci est dans une position où il ne peut repousser la présomption découlant d'une inscription au registre approprié ». ³¹⁷ Il s'agit selon lui, d'une règle nouvelle que le législateur a instauré en la matière.

Dans les circonstances, le juge estime que l'application de cette règle emporte la responsabilité du vendeur et la diminution de valeur déterminée par le juge de première instance est maintenue. Les notaires sont condamnés *in solidum* avec le vendeur pour leur faute professionnelle.

³¹⁷ *Chartré c. Exploitation agricole et forestière des Laurentides Inc.*, J.E. 2000-483 (C.S.), p. 9 du jugement.

Avec déférence pour le juge Pelletier, nous ne pouvons partager cette opinion puisque cela mène à une dichotomie à l'application de l'article 1725 C.c.Q. En effet, si la limitation de droit public est publiée et qu'il y a violation, le vendeur n'est pas tenu de dénoncer la limitation à l'acheteur, celle-ci étant réputée connue de lui. Cependant, s'il n'y a pas violation de la limitation publiée, le vendeur doit la divulguer, sans quoi, vu la publicité, il n'y aurait que connaissance présumée de l'acheteur. La violation de la limitation serait donc le mécanisme qui rend la connaissance par l'acheteur du droit publié irréfragable.

Nous ne croyons pas que telle était l'intention du législateur et à notre avis, le deuxième alinéa de l'article 1725 C.c.Q. est indépendant du premier. Nous sommes d'opinion que cet article doit être interprété pour valoir à une exclusion de garantie de la part du vendeur s'il a dénoncé la limitation de droit public à l'acheteur ou si celle-ci pouvait être découverte par l'état et la situation des lieux ou finalement lorsqu'elle fait l'objet d'une inscription au Bureau de la publicité des droits. Ce n'est que lors d'une violation à une telle limitation ni publiée, apparente ou dénoncée que le vendeur engage sa responsabilité. Prétendre autrement irait à l'encontre de l'esprit de l'article.

Nous sommes aussi d'opinion que la présomption de simple connaissance ne pouvait être repoussée. Le notaire à titre de mandataire de l'acheteur agissait en son nom pour l'analyse des titres. Il a remarqué la servitude mais n'en a pas fait état à son client. Selon les règles du mandat aux articles 2130, 2136 et 2137 C.c.Q., il représentait le

mandant, son client, l'acheteur. S'il y a responsabilité pour la diminution de valeur, elle appartient au notaire seulement, la charge étant publiée.

Il faut analyser ce jugement face à l'article 2943 C.c.Q. actuel³¹⁸. La notion d'immatriculation d'un immeuble est maintenant absente, remplacée par une simple présomption de connaissance par un acquéreur subséquent du droit inscrit sur les registres. La personne qui s'abstient de consulter le registre approprié ne peut repousser cette présomption en invoquant sa bonne foi. Il semble sous ce vocable que l'acheteur bénéficierait de la garantie du vendeur puisque le registre approprié a été consulté par son notaire mais celui-ci ne l'a pas informé. Nous sommes cependant d'opinion que la présomption établie à l'article 2943 C.c.Q. doit être réservée à la garantie générale de l'article 1723 C.c.Q., laquelle s'applique aux droits de nature privée et non de nature publique. La servitude de drainage étant une limitation de droit public, c'est l'article 1725 C.c.Q. qui doit s'appliquer à l'exclusion de l'article 1723 C.c.Q. De plus, lorsqu'un professionnel du droit analyse les titres de propriété, il ne devrait pouvoir se cacher sous le couvert de la bonne foi de l'article 2943 C.c.Q. pour excuser son erreur et transposer la responsabilité à un tiers.

Cette absence de garantie de la part du vendeur dans le cas de limitation de droit public inscrite au bureau de la publicité des droits influera largement sur la responsabilité des professionnels qui son mandatés pour préparer les contrats de vente, notaires comme avocats. La recherche de titre est la spécialité du notaire. Il doit

³¹⁸ Mis en vigueur le 9 octobre 2001.

s'assurer que l'acheteur a un titre clair. Le mandat du notaire consiste à fournir aux clients toutes les informations nécessaires pour effectuer une transaction en toute connaissance de cause, puisqu'il est un officier public, soit l'homme de confiance de l'acheteur comme du vendeur par sa formation, ses études et son expérience³¹⁹. Il s'en suit que depuis l'adoption du nouveau *Code civil du Québec* le premier janvier 1994, c'est le professionnel de l'immobilier retenu pour préparer le contrat de vente qui sera responsable de tout dommage causé par une limitation de droit public inscrite au bureau de la publicité des droits mais non-déclarée par le vendeur. La rédaction actuelle de l'article 2943 C.c.Q. se prête aussi à cette interprétation, puisque dès lors qu'un droit privé ou public est inscrit, la personne qui s'abstient de consulter le registre approprié ne peut repousser cette présomption en invoquant la bonne foi. Il nous semble que la bonne foi en consultant le registre approprié est une notion pour protéger le citoyen mais elle ne devrait pas bénéficier à un professionnel du droit dans l'exercice de son mandat. Inutile de dire qu'une simple recherche trentenaire ne suffit plus.

Nous sommes aussi d'avis que dans pareil cas, le recours en garantie du droit de propriété prévu à l'article 1723 C.c.Q. n'est pas ouvert parce que proscrit par les dispositions du deuxième alinéa de l'article 1725 C.c.Q. et subsidiairement dans le cas présent parce que le vice était apparent, les acheteurs en tant que professionnels ne pouvaient que remarquer le ruisseau de drainage et auraient dû s'interroger sur son importance. Le recours en garantie du droit de propriété n'est ouvert que pour les cas où

³¹⁹ *Chartré c. Exploitation agricole et forestière des Laurentides Inc.*, J.E. 2000-483 (C.S.), p. 9 du jugement.

il y a violation ou existence d'une limitation de droit public qui n'est pas inscrite au bureau de la publicité des droits et qui est occulte et non apparente. Nous nous attendons cependant à ce que la jurisprudence soit partagée sur ce point pour un certain temps.

6.2.2 la limitation de droit public en tant que vice

Si la garantie du droit de propriété vise la possession paisible du bien, la garantie de qualité vise à procurer au propriétaire l'utilité du bien vendu. La garantie des vices cachés³²⁰ entre alors en jeu.

Certains auteurs considèrent que la perte d'usage juridique n'équivaut pas à un vice proprement dit, puisqu'elle se trouve réglementée en fonction de la garantie du droit de propriété alors que l'usage protégé par la garantie de qualité est dénué de toute vocation à caractère juridique³²¹. Nous ne croyons pas que la garantie du droit de propriété élimine d'office la garantie de vice caché. Il s'agirait plutôt de deux recours possibles dépendant de la qualification des faits, puisque ceux-ci peuvent occasionner un déficit à la fois d'ordre juridique et physique. Par exemple, la violation d'une limitation de droit public d'un immeuble grève le droit de propriété de l'acheteur, mais peut aussi en diminuer l'usage physique que ce dernier peut en retirer. Certains tribunaux ont jugé

³²⁰ Art. 1726 C.c.Q.

³²¹ Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1998, p.155.

qu'une telle infraction relève de la garantie de qualité³²², alors que d'autres l'ont qualifiée sous la garantie du droit de propriété³²³.

Le *Code civil du Québec* définit le vice comme un défaut qui rend le bien « impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminue tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté... »³²⁴.

Il y a trois formes de vices : matériel, fonctionnel et conventionnel. En matière de limitation de droit public, nous retrouvons le vice fonctionnel lorsque le bien ne peut servir à son usage normal, peu importe la cause, et le vice conventionnel lorsque le bien ne peut servir à l'usage spécifique que les parties avaient à l'esprit lors de la formation du contrat de vente.

L'acheteur, en plus de son recours contre l'éviction prévu à l'article 1725 C.c.Q. pourra aussi invoquer le vice caché pour une limitation de droit public qui cause un déficit d'usage³²⁵. Contrairement au recours contre l'éviction où la violation de la limitation est requise, la simple existence de la limitation suffira pour invoquer le recours.

³²² *Ibbotson c. Ouimet*, (1876) 21 L.C.J. 53 (B.R.); *Lacroix c. Bigras*, (1927) 66 C.S. 50; *Kraft c. Robinson*, [1980] C.P. 240; *Arteau c. Williams*, [1995] R.D.I. 140 (C.S.).

³²³ *Racicot c. Bertrand*, [1979] 1 R.C.S. 441, 466 (M. le juge Pratte) : « l'on peut dire que la garantie contre l'éviction vise les défauts du droit de propriété lui-même, alors que la garantie contre les défauts cachés vise les atteintes à la jouissance de la chose. Dans un cas comme dans l'autre, il y a cependant une entrave soit du plein exercice du droit de propriété, soit à la pleine utilisation à laquelle la chose était destinée. »; *Immeubles Maude Inc. c. Farazli*, [1991] R.D.I. 616 (C.A.); *Bardier c. Gestion Hervieux-Siddiqui Québec Inc.*, J.E. 98-555 (C.S.); *Girard c. Doiron*, J.E. 99-1959 (C.A.).

³²⁴ 1726, al.2, C.c.Q.

³²⁵ *Commission scolaire Baldwin-Cartier c. Gauthier*, [1997] R.D.I. 226 (C.S.).

Six conditions sont requises pour permettre d'invoquer la garantie de vice caché contre une limitation de droit public :

1. Le vice doit être grave. Le critère de gravité est tel que l'eût-il connu, l'acheteur n'aurait pas acheté ou n'aurait pas donné si haut prix³²⁶. La gravité du vice s'évalue non seulement par rapport au bien lui-même mais aussi en fonction des inconvénients causés à l'acheteur.

Notons immédiatement la différence avec le recours de l'article 1725 C.c.Q. en éviction (totale ou partielle) pour une violation à une limitation de droit public où la gravité de la violation est sans importance. Le seul fait qu'elle existe suffit à donner ouverture au recours, d'où l'avantage d'y recourir lorsque les faits le justifient alors qu'ici, la gravité du vice influe sur la recevabilité du recours.

2. Le vice doit être inconnu de l'acheteur à la formation du contrat³²⁷. Il s'agit du même critère qu'en matière d'éviction.
3. Le vice doit être caché ou non apparent lors de la vente³²⁸. Il s'agit du vice qu'un acheteur prudent et diligent ne peut découvrir sans avoir recours aux

³²⁶ 1726, al.1, C.c.Q. reprenant 1522 C.c.B.C.

³²⁷ 1726, al.2, C.c.Q.

³²⁸ 1726, al.2, C.c.Q.

services d'un expert. Autrement, il n'y a pas garantie, l'acheteur étant présumé connaître le vice. Encore une fois, il y a similitude avec l'éviction.

4. Le vice doit être antérieur à la vente³²⁹. On ne demande pas qu'il soit manifeste, il peut être au stade embryonnaire³³⁰, tel le cas d'une limitation de droit public qui existe à la vente mais pour laquelle il n'y a pas violation, par exemple l'achat d'un terrain vacant pour lequel on découvre un an après l'achat une prohibition de construction.
5. L'acheteur a droit à réparation pour le préjudice subi. Pour que l'acheteur ait droit à des dommages-intérêts, le vendeur devait connaître ou être présumé connaître le vice lors de la vente³³¹.

Le vendeur garanti l'acheteur contre toute violation de limitation de droit public sujet aux conditions de l'article 1725 C.c.Q. Cela suffit-il pour équivaloir à sa connaissance présumée du vice, le rendant responsable de tout le préjudice subi par l'acheteur?

Nous ne le croyons pas. Lorsqu'il doit garantie contre l'éviction, le vendeur n'est tenu qu'à restitution qu'il soit de bonne foi ou de mauvaise foi, le législateur ne faisant pas de différence. Cependant, en invoquant le vice

³²⁹ 1726, al.1, C.c.Q.

³³⁰ Thérèse ROUSSEAU-HOULE, *Précis de la vente et du louage*, 2^e ed., Québec, P.U.L. 1986, p. 136; voir *St-Jean c. Taverne Au coin de la 2 inc.*, J.E. 93-1817 (C.S.).

³³¹ Art. 1728 C.c.Q.

caché, sa mauvaise foi sera sanctionnée et il sera passible de dommages-intérêts.

6. Il importe de dénoncer le vice par écrit dans un délai raisonnable de sa découverte³³². Ceci permet au vendeur de remédier au défaut. Si le vice est déclaré trop tardivement, l'acheteur pourra voir son recours refusé au motif de présomption d'acceptation tacite.

Ceci n'est pas le cas pour la garantie contre l'éviction où il n'y a pas de délai assorti pour donner un avis et tenter un recours pour la violation de limitation de droit public. Évidemment, le délai de prescription³³³ sera une limite à tenter le recours dans ce cas. De plus, précisons que le Tribunal jouit d'une très grande latitude dans l'appréciation de ce qui constitue un délai raisonnable. Lorsqu'il s'agit de maisons d'habitation, la jurisprudence semble d'avis que les délais ne doivent pas excéder 7 à 12 mois³³⁴. La raisonnable du délai commence à courir du moment de la connaissance du vice ou de sa gravité ou des tentatives de correction par le débiteur³³⁵.

Notons qu'il s'agit de l'avis qui doit être expédié dans un délai raisonnable et non le recours intenté. Celui-ci peut être intenté en tout temps après que l'avis est donné, sujet aux règles de la prescription et de l'appréciation du tribunal.

³³² Art. 1739 C.c.Q.

³³³ Art. 2923 C.c.Q.

³³⁴ *Poirier c. Bernard*, B.E. 97BE-111 (C.S.).

³³⁵ *Rousseau c. Gagnon*, [1987] R.J.Q. 640 (C.A.); *Blandino c. Colaesiaco*, [1989] R.D.I. 148 (C.A.).

Contrairement à la sanction d'une violation d'une limitation de droit public causant éviction pour laquelle le seul remède se veut la résolution de la vente et la restitution des parties à leur état pré-contractuel, la revendication d'une défectuosité due à une limitation de droit public à titre de vice caché permet plusieurs recours. Il peut y avoir résolution de la vente ou réduction du prix de vente.

L'acheteur peut intenter l'action rédhibitoire³³⁶ pour vice caché. Le vendeur doit alors restituer ce qu'il a reçu contre remise du bien. S'il connaissait le vice, il sera passible de dommages-intérêts. Ceux-ci sont habituellement équivalents à la perte subie et aux coûts encourus par l'acheteur.

La résolution n'est pas prononcée d'office par le tribunal. Il la refusera s'il juge le vice de peu d'importance. L'acheteur devra alors se contenter d'une réduction du prix équivalent à ses dommages³³⁷. Rappelons que même si le vice est jugé de peu d'importance, il est quand même grave, puisque l'eût-il connu l'acheteur n'aurait pas donné si haut prix, mais pas assez sérieux pour justifier la résolution.

L'acheteur peut à son choix exercer l'action estimatoire plutôt que demander la résolution de la vente. La réduction du prix de vente correspondra à la diminution de

³³⁶ 1590, 1604 C.c.Q.

³³⁷ 1604 C.c.Q.

valeur du bien attribuée au vice. Ce recours privilégie l'acheteur lorsqu'il veut conserver le bien mais bénéficier d'une réduction de prix proportionnelle à sa diminution d'usage.

L'institution de l'action rédhibitoire n'emporte pas renonciation à l'action estimatoire. Tant que jugement n'est pas rendu, l'acheteur peut se raviser et opter pour l'autre recours. Il est maître du choix des sanctions³³⁸.

À titre d'exemple, la vidange de la fosse septique s'impose suite à trois refoulements d'égout peu de temps après l'achat d'une résidence unifamiliale³³⁹. Les acheteurs ont avisé le vendeur des problèmes de refoulement et l'ont mis en demeure de corriger le problème d'évacuation des eaux usées. Le vendeur ignorant la mise en demeure, les acheteurs ont fait déterrer la fosse. L'inspection de celle-ci a permis de constater que les tuyaux étaient complètement obstrués, nécessitant le remplacement de tout le système. Les acheteurs réclament du vendeur le coût de 7 750 \$ pour cette réparation. L'effondrement de la fosse s'explique par son état de délabrement. Cet état de délabrement de la fosse provient d'une usure normale et ne peut constituer, en l'espèce, un vice caché, puisque la durée normale d'une telle fosse est d'environ 12 ans. La garantie contre les défauts cachés ne vise pas l'usure normale de l'objet vendu mais les défauts prématurés. La proximité des événements de refoulement de la date d'achat constitue une présomption suffisante pour conclure que le système était vicié à la date de la vente. Compte tenu du fait que l'élément épurateur neuf est censé durer de 20 à

³³⁸ 1590 C.c.Q.

³³⁹ *Jalbert c. Aucoin*, [1993] R.D.I. 231 (C.Q.).

25 ans, soit deux fois plus longtemps que l'ancien, le Tribunal accorde une réduction de prix totalisant 4 300 \$.

Dans *Arteau c. Williams*³⁴⁰, le demandeur n'a jamais pu utiliser la maison qu'il avait achetée parce que la fosse septique était complètement hors d'usage. De plus, le champ d'épuration n'était même pas conforme aux règles de l'art d'il y a 20 ans, date de la construction. La première fois que les demandeurs ont utilisé le système sanitaire, les eaux usées ont passé à travers le pavé du chemin d'entrée et il y a eu refoulement d'égout. Le demandeur a droit à des dommages pour l'installation d'une fosse septique avec un champ d'épuration conforme.

Dans une autre affaire³⁴¹, suite à l'achat d'une maison centenaire en campagne, les acheteurs poursuivent les vendeurs en dommages-intérêts pour vices. La fosse d'aisance ne fonctionnait plus du tout et s'égouttait dans le fossé contrairement à la réglementation municipale et environnementale. Les demandeurs ont dû faire installer une fosse conforme à la réglementation environnementale en vigueur. La venderesse avait attesté dans le contrat de vente que l'immeuble ne dérogeait pas aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement. Il y a garantie légale en vertu de l'article 1726 C.c.Q. Ici, le vice était nuisible, grave et inconnu des acheteurs.

³⁴⁰ *Arteau c. Williams*, [1995] R.D.I. 140 (C.S.).

³⁴¹ *Gougeon c. Trottier*, B.E. 99BE-1312 (C.Q.); *Arteau c. Williams*, [1995] R.D.I. 140 (C.S.).

L'achat d'un motel muni d'un système septique non conforme³⁴² justifie une diminution de prix de vente et des dommages-intérêts. Le vendeur avisé par le ministère de l'Environnement du Québec de la non-conformité du système septique avait tu ce fait et représenté que tout était conforme à l'acheteur. Les représentations de la partie défenderesse, verbales et écrites, ont placé la partie demanderesse dans une situation de fausse sécurité³⁴³.

Il est évident que ni l'acheteur ni un expert n'ont l'obligation de prendre des mesures inhabituelles par exemple creuser autour des installations septiques ou dans le terrain pour constater l'état d'un champ d'épuration³⁴⁴. La Cour d'appel a confirmé que si un examen visuel ne pouvait démontrer le problème de fosses septiques ou de champ d'épuration, il y avait vice caché³⁴⁵. De plus, l'examen des lieux par un expert n'est pas essentiel à la recevabilité d'un recours en vices cachés³⁴⁶. De même, des services d'égouts et d'aqueduc qui ne rencontrent pas les exigences de la *Loi* constituent des vices cachés donnant ouverture à une diminution de prix³⁴⁷.

³⁴² *Motel Robinson de l'an 2000 Inc. c. Fradette*, B.E. 99BE-1313 (C.Q.).

³⁴³ *Motel Robinson de l'an 2000 Inc. c. Fradette*, B.E. 99BE-1313 (C.Q.); *Meaney c. Coulombe*, R.E.J.B., 97-0346 (C.A.); *Hubert c. Aubry*, [1993] R.D.I. 17 (C.S.); *Proulx-Robertson c. Collins*, J.E. 92-310 (C.A.); *Tzekas c. Smith*, J.E. 97-237 (C.Q.).

³⁴⁴ *Arteau c. Williams*, [1995] R.D.I. 140 (C.S.); *Lemieux c. St-Michel*, J.E. 97-1784 (C.S.); *Trottier c. Robitaille*, J.E. 94-1501 (C.S.); *Fortin c. Lessard*, [1994] R.D.I. 1.

³⁴⁵ *2618-5603 Québec Inc. c. 135794 Canada Inc.*, J.E. 99-2142 (C.A.).

³⁴⁶ *Placement Jacpar Inc. c. Benzakour* [1989] R.J.Q. 2309 (C.A.); *Arteau c. Williams*, [1995] R.D.I. 140 (C.S.); *Lemieux c. St-Michel*, J.E. 97-1784 (C.S.); *Trottier c. Robitaille*, J.E. 94-1501 (C.S.); *Fortin c. Lessard*, [1994] R.D.I. 1 (C.S.); *2618-5603 Québec Inc. c. 135794 Canada Inc.*, J.E. 99-2142 (C.A.).

³⁴⁷ *Placement Jacpar Inc. c. Benzakour* [1989] R.J.Q. 2309 (C.A.); *Vallières c. Bussièrès*, C.S. Québec, 200-05-004720-756, le 16 mars 1977.

Lorsque le vendeur connaît le vice et tente de le cacher, il s'expose à des dommages-intérêts en plus de devoir payer réparation.

Dans un autre cas, huit ans après avoir acheté la maison, le système d'évacuation des eaux usées cesse de fonctionner normalement. L'acheteur a alors découvert que la fosse septique était trop basse et le champ d'épuration absent. Vu la déclaration à l'acte de vente notarié que la fosse et le champ ont été érigés selon les normes en vigueur à l'époque, l'action en diminution de prix réussit et le juge accorde des dommages équivalents à la valeur de la fosse et du champ³⁴⁸. Notons qu'il n'y avait nul besoin de la déclaration du vendeur pour engager sa responsabilité. La découverte d'un vice latent et caché³⁴⁹ suffit pour engager la responsabilité du vendeur. Par contre, sa déclaration mensongère aurait pu le rendre passible de dommages équivalents aux troubles causés par le vice.

Lorsqu'il y a non-conformité de l'installation septique, le vendeur a l'obligation de corriger le défaut, par exemple lorsque la fosse se déverse dans un fossé³⁵⁰. Il ne peut alors y avoir de droits acquis à la fosse, puisqu'elle occasionne une nuisance ou une occasion d'infraction réglementaire³⁵¹. Une situation similaire s'est retrouvée lorsqu'un promettant-acheteur a découvert avant la passation de titres que la maison n'avait pas de fosse septique mais était simplement pourvue d'un bassin non-étanche. Il y avait rejet

³⁴⁸ *Bélanger c. Malenfant*, B.E. 99BE-1020 (C.S.).

³⁴⁹ Art. 1738, 1739 C.c.Q.

³⁵⁰ *Grenon c. Cauchon*, B.E. 98BE-972.

³⁵¹ *Doré c. Arcand*, [1986] R.D.I. 34 (C.P.)

dans l'environnement d'eaux usées contrairement à l'article 3 du règlement 8 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*. Le fait que la maison avait été construite avant l'adoption dudit règlement ne lui conférait aucun droit acquis, puisqu'on ne peut invoquer un tel droit à l'égard d'une prohibition de polluer. Le Tribunal a jugé que malgré un consentement vicié quant à l'objet, il n'y avait pas eu de dol, crainte ou lésion et par conséquent pas de recours en dommages. Par contre, une faute contractuelle a été trouvée dans le non-respect de l'obligation de livrer du vendeur donnant droit à un recours en dommages-intérêts³⁵².

Le vendeur doit garantir à l'acheteur même lorsqu'il tente sans succès de réparer un champ d'épuration affecté de problèmes sporadiques. Après quelques tentatives infructueuses du vendeur de remédier au problème, l'acheteur a fait construire un nouveau champ d'épuration ayant découvert que l'ancien n'avait pas été construit selon les normes prescrites³⁵³. L'acheteur a pu se faire rembourser une partie du prix suivant évaluation. Cette évaluation peut être soit un estimé de la perte de valeur, mais, aussi le calcul des coûts réels pour remédier au vice³⁵⁴.

Il est à noter qu'une retenue sur le prix de vente en attendant un certificat de conformité ne constitue pas une limite au quantum de la responsabilité. Ainsi, lors de la vente d'une maison avec fosse et champ défectueux, les vendeurs s'engagent à fournir un certificat de conformité aux acheteurs. Le notaire garde 5 000 \$ en garantie. Le certificat

³⁵² *Grenon c. Cauchon*, B.E. 98BE-972; *Hamon c. Demers*, B.E. 98BE-871.

³⁵³ *Fournier c. Corbeil*, B.E. 99BE-1214 (C.Q.).

³⁵⁴ *Fournier c. Corbeil*, B.E. 99BE-1214 (C.Q.); *Hamel c. Jetté*, [1982] R.J.Q. 577 (C.A.).

ne se matérialise jamais et les acheteurs doivent faire réparer la fosse. Ils utilisent le 5 000 \$ et réclament 3 000 \$ additionnels. Les défendeurs prétendent que leur responsabilité se limite à la somme retenue. Le Tribunal ne partage pas leur opinion estimant que leur responsabilité ne peut se limiter s'ils n'ont pas révélé les vices qu'ils connaissaient ou ne pouvaient ignorer. En l'occurrence, ne pas avoir fait de démarches pour obtenir le certificat et abandonner le 5 000 \$ en dépôt se veut un aveu qu'ils connaissaient le vice³⁵⁵.

Dans l'arrêt *Caron c. Duquette*³⁵⁶, les demandeurs réclament l'annulation de la vente d'un immeuble au motif que la fosse septique ne suffit pas adéquatement compte tenu du nombre de chambres à coucher et que le champ d'épuration doit être remplacé. Ils ont découvert les problèmes peu de temps après la prise de possession et invoquent le vice caché. Le Tribunal conclut que les vices n'étaient pas apparents et qu'un nouveau système de filtration mérite installation. Le système recommandé se compose d'un biofiltre à base de tourbe qui n'enchant pas les demandeurs vu l'entretien annuel qu'il requiert, plus précisément remuer la tourbe à l'intérieur du caisson, et le fait qu'il dépend d'une pompe électrique. Le juge Courville note que lorsqu'on choisi de vivre à la campagne dans un secteur que l'on sait non desservi par les égouts, on ne peut s'attendre à avoir des installations sanitaires aussi performantes que dans les grands centres urbains. Il en coûtera environ 21 000 \$ pour le remplacement de l'installation sanitaire. Compte tenu de ce coût par rapport à la valeur totale de l'immeuble, le tribunal considère, dans les

³⁵⁵ *Tack c. Larose*, B.E. 98BE-227 (C.Q.).

³⁵⁶ *Caron c. Duquette*, B.E. 2001BE-134 (C.Q.).

circonstances, que l'annulation de la vente n'est pas justifiée³⁵⁷. Il accorde aux demandeurs la somme de 24 900 \$ pour l'installation septique et le paysagement, mais il n'accorde pas de dommages-intérêts parce que l'acheteur n'a pas avisé le vendeur de l'existence des vices avant de prendre action, contrevenant ainsi à l'article 1739 C.c.Q.

Selon nous, si les demandeurs avaient intenté leur recours sur la base de l'éviction dû à la violation d'une limitation de droit public selon l'article 1725 C.c.Q. plutôt que sur la base du vice caché de l'article 1726 C.c.Q., l'annulation de la vente aurait été possible. Maîtres de la procédure, rien ne les empêchaient d'intenter le recours en résolution de la vente basé sur la garantie contre l'éviction.

Nous terminons avec un dernier problème de vice caché de fonctionnement de l'installation septique³⁵⁸. Les acheteurs réclament du vendeur le coût de remplacement de la fosse septique et d'un nouveau champ d'épuration. La preuve démontre que le drain français se branche à la fosse contrairement aux normes, que l'élément épurateur est mal connecté et partiellement colmaté. Ceci a causé un refoulement des eaux usées dans la cave. Le vendeur est mis en demeure et exprime sa surprise puisqu'il a lui-même implanté la nouvelle installation septique selon les normes et qu'il a bénéficié des conseils de l'inspecteur municipal Gagné. Celui-ci lui a d'ailleurs remis un certificat de conformité au nom de la Ville une fois l'installation terminée. M. Gagné a ensuite quitté la Ville pour fonder son entreprise d'inspection de bâtiments.

³⁵⁷ *Hubert c. Aubry*, [1993] R.D.I. 17 (C.S.).

³⁵⁸ *Lavoie c. Laflamme*, B.E. 2001BE-819 (C.Q.).

Le juge Lortie remarque que le vendeur a manifesté son intention de ne pas remplir son obligation de garantie, puisque une fois avisé de la situation, il pouvait aller constater le problème avant l'exécution des travaux, mais il ne l'a pas fait. Les demandeurs ont droit à une diminution du prix de la vente correspondant au coût de la réparation, soit 4 438 \$. Quant aux dommages-intérêts, le Tribunal ne peut les accorder vu la bonne foi du vendeur qui s'est fié à l'inspecteur de la Ville relativement à la conformité de son installation.

Il est regrettable, voire déplorable que le législateur ait adopté deux régimes de garantie : un relatif à la qualité et l'autre relatif à la propriété. Il est encore plus regrettable que ce dernier ait fait l'objet d'une division quant à la garantie du droit de propriété face aux droits conventionnels et face aux violations de limitation de droit public. Ce genre de rédaction est pour le moins boiteux. Lorsqu'on se frappe à une porte sous un recours, elle semble ouverte sous un autre. On fera alors du « tribunal shopping » : si on ne peut invoquer la garantie du droit de propriété, on invoquera la garantie de qualité!

Il aurait été préférable d'avoir un seul régime de garantie. La notion de vice aurait pu englober tous les droits ou violation de limitation de droit public non inscrits de façon à ne pas faire de discrimination entre la publication d'un droit de nature privée et un droit de nature publique. La publication d'un droit doit valoir pour tous et à l'encontre de tous.

CONCLUSION

Le droit de tout citoyen à un environnement sain se devait d'être entériné par le législateur. L'époque de l'absolutisme du droit de propriété est révolue dans une société industrialisée et moderne. Chaque citoyen a un devoir envers son concitoyen d'assurer un équilibre environnemental pour maintenir la qualité de vie à laquelle nous nous sommes habitués.

L'ingérence du législateur en matière environnementale trouve son fondement dans la nécessité d'assurer une harmonie du droit à la sauvegarde de l'environnement. L'adoption de la *Loi sur la qualité de l'environnement* il y a 30 ans témoigne de la vision du législateur à doter ses citoyens des outils nécessaires pour assurer la survie de l'écologie et de l'espèce humaine. Cette *Loi* confirme la tendance jurisprudentielle à réprimer les agissements qui portent atteinte à l'environnement. C'est d'ailleurs pourquoi le principe de droits acquis à un usage ou une exploitation est juridiquement plus faible en droit de l'environnement que pour le droit municipal. En effet, en matière de droit de l'aménagement et de l'urbanisme, par exemple le zonage, l'usage pré-existant bénéficiera de droits acquis s'il y a conformité avec les anciens règlements alors qu'en matière environnementale, les droits acquis se trouvent tempérés par la notion que l'usage ou l'exploitation ne peut être source de contamination ou doit bénéficier d'un certificat d'autorisation du ministre. Bref, le droit acquis à une situation sera reconnu en autant que

celle-ci n'est pas source de nuisance ou encore de rejet dans l'environnement de contaminants qui peuvent en altérer sa qualité.

La *Loi sur la qualité de l'environnement* a adopté le remède le plus direct et le plus simple pour permettre à tout citoyen de faire respecter la Loi. Il s'agit de l'injonction qui permet de faire cesser un usage ou une exploitation tout en permettant une ordonnance pour faire effectuer des travaux correctifs. Ce recours est approprié puisqu'il permet à la Cour de prendre connaissance rapidement de la situation et de statuer immédiatement par le biais de l'injonction provisoire, interlocutoire ou permanente sur le bien fondé de la requête.

L'importance d'ouvrir ce recours au citoyen est double. Premièrement, ceci lui permet d'agir directement contre la personne qui enfreint la *Loi* ou le *Règlement* sans nécessiter l'intervention de la municipalité ou du Procureur général. Ceci facilite le recours puisqu'il est alors direct et non sujet aux lenteurs ou préjudices de l'appareil administratif et gouvernemental. Deuxièmement, ceci lui permet d'agir contre la municipalité pour la forcer à agir lorsqu'elle manque à son devoir. Avec cette loi, le législateur a donné au citoyen une arme efficace pour protéger son environnement.

Malheureusement, à la lumière de la jurisprudence, force nous est de constater que la municipalité intervient habituellement seulement lorsqu'il y a plainte. Cette situation regrettable relève plus souvent d'un manque de ressources que d'un manque de volonté. Son inspecteur enquête et s'il y a infraction, la municipalité intente le recours

contre son administré. Son rôle est plutôt réactif que pro-actif. Nous ne pouvons que conclure à la nécessité de la mise en place par toutes les municipalités d'un programme d'inspection de toutes les installations sanitaires de façon à déterminer celles qui sont source de nuisance ou de pollution et de prendre les moyens appropriés pour les faire cesser. Il en coûtera peut être plus à la municipalité pour élaborer un tel programme, qui la rendra impopulaire auprès de certains contribuables, mais l'environnement n'en sera que mieux servi.

Le législateur par la *Loi sur la qualité de l'environnement* et son *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* a aussi partagé son pouvoir de mise en application de la *Loi* avec les différentes municipalités. Non seulement leur donne-t-il le droit d'intenter les recours en vertu des dispositions de la *Loi* mais il leur impose le devoir de veiller à l'application de différents règlements, dont celui sur la gestion des eaux usées. L'évidence même veut que le ministre de l'Environnement ou son ministère ne puissent s'occuper de tous les cas où il y a infraction à la *Loi*. Il est donc naturel et logique de transférer l'obligation de veiller à l'application du règlement sur la gestion des eaux usées aux municipalités, beaucoup plus près du problème, pour s'en occuper de même que leur octroyer les ressources nécessaires avec leur inspecteur municipal pour veiller à la mise en œuvre d'un programme de surveillance et d'inspection.

Il est du devoir des municipalités veiller à l'application du règlement par tous les moyens possibles. Lorsque la municipalité y fait défaut, tout citoyen peut exercer un

recours en *mandamus* contre la municipalité pour la forcer à agir de même qu'un recours en dommages-intérêts contre la municipalité qui est en défaut d'agir. Malheureusement cependant, la Cour ne peut qu'ordonner à la municipalité d'agir, c'est-à-dire l'enjoindre à faire respecter le règlement enfreint, mais elle ne peut dicter à la municipalité la méthodologie à adopter pour faire respecter le règlement.

Cette discrétion qu'a la municipalité dans sa méthodologie de faire respecter la réglementation n'est pas sujette à contrôle par le ministre de l'Environnement lorsque la municipalité omet d'agir ou n'agit pas de façon utile. La *Loi* pourrait prévoir un mécanisme par lequel le ministre pourrait dicter à la municipalité la façon d'agir ou de procéder, mais nous croyons que ceci causerait plus de problèmes que de solutions. Le ministre a mieux à faire que vérifier si les municipalités font respecter le *Règlement*, d'autant plus que le recours en *mandamus* demeure possible pour la forcer à agir.

L'obligation de respecter les dispositions de la *Loi sur la qualité de l'environnement* par tout citoyen fait aussi partie de la garantie légale du vendeur au *Code civil du Québec*. En effet, depuis 1994, la codification de l'article 1725 veut que le vendeur déclare à l'acheteur toute violation à une limitation de droit public qui n'est pas publiée au Bureau de la publicité foncière. Ainsi toute défaillance par le vendeur relativement à une disposition de la *Loi* ou de ses règlements qui n'est pas déclarée à l'acheteur, sauf si évidente, engagera sa responsabilité et il devra garantir vis-à-vis de l'acheteur. L'acheteur a donc un recours prévu au *Code civil du Québec* pour une infraction par son vendeur à la *Loi sur la qualité de l'environnement*. Ceci permet à

l'acheteur d'exercer son recours en vertu de la garantie du droit de propriété plutôt qu'en vertu d'une garantie contre les vices cachés, bien que les deux recours soient possibles.

Le législateur a codifié la jurisprudence pour les limitations de droit public dans un article distinct, plutôt que de les ajouter au régime général de la garantie. Ceci amène la confusion, il y a deux recours pour deux situations. S'il y a violation à une limitation de droit public, le recours de l'article 1725 C.c.Q. s'applique et, puisqu'il s'agit d'une garantie visant le droit de propriété, peu importe sa gravité, l'acheteur peut demander la résolution de la vente ou la réduction du prix payé. Le choix lui appartient et non au Tribunal, quoique le Tribunal a toujours discrétion. Il peut aussi invoquer la notion de vice caché de l'article 1726 C.c.Q. sur la base de la garantie à l'usage de l'immeuble. Bien qu'il puisse quand même demander la résolution sous cet article, rien ne force le Tribunal à l'accorder si le vice est peu important et peut être facilement compensé monétairement eu égard à la valeur de l'immeuble. Il s'agit d'une première discrimination entre les deux régimes. La deuxième se présente lorsque la limitation est latente. Il n'y a pas éviction lors de la vente, elle survient ultérieurement et le recours de l'article 1725 C.c.Q. est proscrit. Il faut alors se replier sur le recours du régime général de l'article 1726 C.c.Q.

Ceci amène une situation intéressante, soit celle où le recours est proscrit par l'article 1725 C.c.Q., par exemple dû à l'inscription du droit, mais où il y a possibilité d'invoquer le recours général de garantie de l'article 1726 C.c.Q. À notre avis, c'est un

non-sens, le régime spécial de 1725 C.c.Q. devrait primer et si le recours est impossible sous ce chef, il ne devrait pas être permis sous le régime général de 1726 C.c.Q.

Somme tout, il est déplorable d'avoir deux régimes. Un seul suffit : le régime général de garantie devrait englober tant la garantie du droit de propriété, critère juridique que la garantie d'usage, critère économique. Peu importe la qualification de la limitation de droit public à titre de limitation ou de vice caché, les Tribunaux s'accordent pour rendre justice à la personne lésée et veiller à la sauvegarde de l'environnement. La qualification du droit est secondaire et qu'on intente le recours sous l'égide des articles 1725 ou 1726 C.c.Q. importe peu, les juges semblant adopter les règles du régime général dans leur évaluation des faits pour rendre décision. Nous souhaitons que le législateur modifie le régime de garantie pour le rendre unique.

Nous pouvons quand même retracer les lignes directrices suivantes : La *Loi sur la qualité de l'environnement* et ses règlements sont d'ordre public; ils s'appliquent à tous et aucun droit acquis n'est reconnu à la pollution ou à la nuisance; peu importe l'infraction réglementaire, le responsable devra s'adapter pour respecter les normes de la loi et ses règlements, aucune tolérance n'étant accordée; lorsque les élus refusent d'agir, le citoyen est habilité à les forcer à prendre leur responsabilité et le Tribunal va les appuyer; tous doivent respecter les règlements sans exception et ceux-ci deviennent de plus en plus stricts. À titre d'exemple, les normes de rejet sont plus sévères aujourd'hui qu'en 1994. On le remarque par le fait que les effluents des systèmes d'épuration doivent eux-mêmes être traités avant d'être rejetés.

Il est maintenant bien admis que la sauvegarde de l'environnement prime les droits individuels en faveur de ceux de la collectivité. Les défenses d'impossibilité d'agir ou l'argument voulant que les coûts associés au respect des normes environnementales sont exorbitants et équivalent presque à une expropriation déguisée ne seront plus tolérés. La *Loi sur la qualité de l'environnement* est d'ordre public et s'applique à tous sans discrimination. De dire le juge Jean-Louis Baudouin :

C'est, au fond, toute la perception et la psychologie des propriétaires par rapport au respect de l'environnement et de la préservation de la nature qui sont à changer. On ne peut plus admettre désormais que des individus ignorent systématiquement, en ne leur accordant aucune importance, les règles de la protection de l'environnement, puis, ayant placé la collectivité devant une situation de fait, viennent ensuite se plaindre des inconvénients financiers et économiques qui peuvent leur résulter d'une exécution forcée et en nature, des prescriptions de la loi et de la remise en état des lieux pour les générations actuelles et futures.³⁵⁹

³⁵⁹ *Abitibi (Municipalité régionale de comté d') c. Ibitiba Inc.*, [1993] R.J.Q. 1061 (C.A.), p. 18 du jugement.

TABLE DE LA LÉGISLATION

- Charte des droits et libertés de la personne*, L.R.Q., c. C-12
- Code civil du Québec*, L.Q. 1991, c.64
- Code civil du Bas-Canada*
- Code de procédure civile du Québec*, L.R.Q., c. C-25
- Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, L.R.Q., c. A-19.1
- Loi sur le bâtiment*, L.R.Q., c. B-1.1
- Loi sur les biens culturels*, L.R.Q., c.B-4
- Loi sur l'expropriation*, L.R.Q., c. E-24
- Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, L.R.Q., c. P-41.1
- Loi sur la qualité de l'environnement*, L.R.Q., c. Q-2
- Loi sur la sécurité dans les édifices publics*, L.R.Q., c. S-3
- Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables*, R.R.Q., 1981, c. Q-2, r. 17.1
- Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, R.R.Q., 1981, c. Q-2, r. 8

TABLE DE LA DOCTRINE

BAUDOIN, Jean-Louis, *Les obligations*, 5^e édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1998.

BRUN, Henri, *Histoire du droit québécois de l'eau (1663-1969)*, Étude réalisée par la Commission d'étude des problèmes juridiques de l'eau, Gouvernement du Québec, Novembre 1969.

CASTELLI, M.D., « *L'habitation urbaine en Nouvelle-France* », (1975) 16 *C. de D.* 403.

CÔTÉ, Pierre-André, « Le juge et les droits acquis en droit public canadien », (1989) 30 *C. de D.* 386.

CÔTÉ, Pierre-André, *Interprétation des lois*, Centre de recherche en droit public de la faculté de droit de l'Université de Montréal, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2^e éd., 1990.

DUPLESSIS, Yvon, HÉTU, Jean et PIETTE, Jean, *La Protection juridique de l'environnement au Québec*, Montréal, Les Éditions Thémis inc., 1982.

DUPLESSIS, Yvon, « La protection des rives, du littoral et des plaines inondables », *Développement récent en droit municipal (1991)*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1991.

DUPLESSIS, Yvon et HÉTU, Jean, *La loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, Montréal, Chambre des notaires du Québec, 1991.

DUPLESSIS, Yvon et HÉTU, Jean, *Les pouvoirs des municipalités en matière de protection de l'environnement*, 2^e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1994.

EDWARDS, Jeffrey, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1998.

FARIBAUT, L., *Traité de droit civil du Québec*, Tome XI, Montréal, Wilson et Lafleur, 1961.

GAMS, Andrija, « L'influence du droit public sur la propriété immobilière », *Rapport général, 6^e Congrès international de Droit comparé*, Association québécoise pour l'étude comparative du droit, 1962, 115.

GIROUX, Lorne, « Questions controversées en matière de droits acquis » dans *Développements récents en droit municipal (1994)*, Barreau du Québec, Service de la formation permanente du Barreau du Québec, Cowansville, 1994, 129-178;

HAAR, Charles M., *Land-Use Planning. A Casebook on the Use, Misuse and Re-Use of Urban Land*, 2nd ed., Boston, Toronto, Little, Brown and Co., 1971.

HÉTU, Jean et PIETTE, Jean, *Le droit de l'environnement du Québec*, (1976) 36 R. du B. 621.

HÉTU, Jean et PIETTE, Jean, *Le droit de l'environnement du Québec*, 2^e partie, (1978) 38 R. du B. 233.

JOBIN, Pierre-Gabriel, *La vente dans le Code civil du Québec*, Cowansville, Québec, Éditions Yvon Blais, 1993.

JOBIN, Pierre-Gabriel, « Le droit commun de la vente », dans Barreau du Québec, collection de droit 1996-1997, *Obligations, contrats et prescription*, vol.5, Cowansville, Yvon Blais, 1996.

JOBIN, Pierre-Gabriel et DESLAURIERS, Jacques, « Le droit commun », *Collection de droit, obligations et contrats*, vol. 5, Montréal, Les éditions Yvon Blais, 1999-2000.

LAMONTAGNE, Denys-Claude, *Droit de la vente*, Cowansville, Québec, Les Éditions Yvon Blais Inc., 1995.

LLUELLES, Didier, « La garantie du vendeur à raison des limitations du droit public affectant le fonds vendu », (1979) 81 R. du N. 185.

LLUELLES, Didier, « La servitude administrative et les professionnels de la vente immobilière », (1983) 85 R. du N. 251.

MIGNAULT, P. B., *Le droit civil canadien*, Tome 7, Montréal, Wilson et Lafleur, 1906.

MOREAU, Pierre, « Les droits acquis en matière d'aménagement et d'urbanisme : une évolution marquée de la jurisprudence récente » dans *Congrès annuel du Barreau du Québec (1995)*, Barreau du Québec, Service de la formation permanente du Barreau du Québec, Cowansville, 1995, 593-614.

PAQUET et DAIGNAULT, *L'Environnement au Québec*, Les publications CCH, Farham, 1998, no 10320.

POURCELET, Michel, *La Vente*, Montréal, Les Éditions Thémis, 1987.

REID, Hubert, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*. Montréal, Wilson & Lafleur, 1994.

RIVEST, Robert L. et THOMAS, Marie-Andrée, *La Loi sur la qualité de l'environnement et sa réglementation annotées*, Cowansville, Les éditions Yvon Blais Inc., 1995.

RIVEST, Robert L. et THOMAS, Marie-Andrée, « Droits acquis en matière de protection de l'environnement : un mythe » dans *Développements récents en droit de l'environnement (1996)*, Barreau du Québec, Service de la formation permanente du Barreau du Québec, Cowansville, 1996, 7-8.

RIVEST, Robert L. et THOMAS, Marie-Andrée, « Le recours en injonction en vertu de la Loi sur la qualité de l'Environnement », dans *Développements récents en droit de l'environnement (1998)*, Barreau du Québec, Formation permanente, Les éditions Yvon Blais, 1998, p. 25-62.

ROUSSEAU-HOULE, Thérèse, *Précis de la vente et du louage*, 2^e ed., Québec, P.U.L. 1986.

Québec, *Commentaires du ministre de la Justice*, tome 1, Ministère de la Justice, Publications du Québec, 1993.

Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées : Guide d'interprétation et d'application, Direction des politiques du secteur municipal, Service de l'expertise technique en eau, Ministère de l'Environnement du Québec, Publication Québec, Octobre 2001.

Théorie des obligations, la Réforme du Code civil, textes réunis par le Barreau du Québec et la Chambre des notaires du Québec, tome 2, P.U.L. 1993.

TABLE DE LA JURISPRUDENCE

2618-5603 Québec Inc. c. 135794 Canada Inc., J.E. 99-2142 (C.A.)

-A-

Abitibi (Municipalité régionale de comté d') c. Ibitiba Inc., [1993] R.J.Q. 1061 (C.A.)

Adami c. The City of Montreal, [1904] R.J.Q. 1 (C.S. rev.)

Alex Couture Inc. c. Piette, [1990] R.J.Q. 1262 (C.A.)

Annonciation (Corporation du village de l') c. Borduas, J.E. 80-612 (C.S.)

Archambault c. Construction Bérou Inc., J.E. 92-1538 (C.S.)

Arsenault c. Landry, [1994] R.D.I. 684 (C.Q.)

Arteau c. Williams, [1995] R.D.I. 140 (C.S.)

Association des propriétaires et locataires de St-Ignace-du-Lac Inc. c. Meunier, C.S. Montréal, n° 500-05-000002-903, 13 décembre 1990, j. Pinard.

Association des propriétaires et locataires de St-Ignace-du-Lac Inc. c. Consolidated-Bathurst Inc., J.E. 91-325 (C.S.)

Automobiles Marc Gariépy Inc. c. St-Jean-de-Boischatel (Municipalité du village de), [1990] R.D.J. 551 (C.S.)

Avrith c. National Trust Co., [1968] B.R. 193

-B-

Babin c. Hunger-Mayor, B.E. 2002BE-350 (C.S.)

Baie-Comeau c. Service Miller auto propane Inc., J.E. 92-44 (C.S.)

Bardier c. Gestion Hervieux-Siddiqui Québec Inc., J.E. 98-555 (C.S.)

Beaulieu c. Carrier, J.E. 2000-1440 (C.Q.)

Bélanger c. Duquette, C.S. Mégantic, n° 480-05-000044-902, 27 août 1993, j. Gervais.

Bélanger c. Malenfant, B.E. 99BE-1020 (C.S.).

Bérichon c. Beaudry, J.E. 89-1202 (C.Q.)

Bertrand c. Racicot, [1976] C.A. 441

Bérubé c. Hydro-Québec, C.S. Baie-Comeau, n° 655-05-000111-898, 30 août 1989, j. Corriveau.

Bessette c. Thériault, C.Q. Québec, n° 200-32-009405-969, 15 avril 1997, j. Bossé

Bissonnet c. Beaulieu, C.S. Kamouraska, n° 250-05-000003-900, 26 novembre 1990, j. Boisvert.

Blandino c. Colaesiaco, [1989] R.D.I. 148 (C.A.).

Bordeleau c. Lauzon, [1995] R.D.I. 307 (C.Q.)

Bouchard c. Boulay, J.E. 99-1913 (C.S.)

Boulangier c. Carrières régionales inc., J.E. 2002-2105 (C.S.)

Boulianne c. Couture, J.E. 92-942 (C.S.)

Bourgeois c. Morin, [1989] R.D.I. 572 (C.Q.)

Brassard c. Jardin Zoologique de Québec Inc., [1995] R.D.J. 573 (C.A.)

Brigham (Municipalité de) c. Bernard, B.E. 99BE-1041 (C.S.)

-C-

Calvé c. Gestion Serge Lafrenière Inc., J.E. 98-2373 (C.S.)

Calvé c. Gestion Serge Lafrenière Inc., J.E. 99-1019 (C.A.)

- Canada Paper Co. c. A. J. Brown*, (1922) 63 R.C.S. 243
- Carignan (Ville de) c. Lévesque*, J.E. 2000-443 (C.S.)
- Carey Canadian Mines Ltd. c. Plante*, [1975] C.A. 893
- Caron c. Duquette*, B.E. 2001BE-134 (C.Q.)
- Carpentier c. Maisonneuve (Ville de)*, [1897] R.J. 242 (C.S.)
- Cayer c. Boivin*, [1966] C.S. 400
- Chabot c. Ruel*, [1997] R.J.Q. 1735 (C.S.)
- Chambly (Ville de) c. Thibault*, C.S. Longueuil, n° 505-05-000843-935, 21 septembre 1993, j. Gratton
- Champs c. Labelle (Corporation municipale de)*, J.E. 91-1328 (C.S.)
- Charbonneau c. Deschênes Construction Ltée*, J.E. 89-176 (C.S.)
- Chartré c. Exploitation agricole et forestière des Laurentides Inc.*, J.E. 2000-483 (C.S.)
- Chartré c. Exploitation agricole et forestière des Laurentides Inc.*, J.E. 2002-1155 (C.A.)
- Chelsea (Municipality of) c. Merrill*, J.E. 96-2005 (C.S.)
- Comité d'environnement de la Baie Inc. c. Société d'électrolyse et de chimie Alcan Ltée*, J.E. 90-422 (C.A.)
- Commission scolaire Baldwin-Cartier c. Gauthier*, [1997] R.D.I. 226 (C.S.)
- Constantineau c. St-Adolphe d'Howard (Municipalité de)*, [1996] R.D.J. 154 (C.A.)
- Constantineau c. Marszalek*, J.E. 96-146 (C.A.)
- Constructions du St-Laurent Ltée c. P.G. Québec*, [1976] C.A. 635
- Couture c. Terrebonne (Ville de)*, B.E. 98BE-588 (C.S.)
- Croteau c. St-Élie d'Orford (Corporation municipale de)*, [1981] J.M. 230

-D-

Desfossés c. Ste-Séraphine (Corporation municipale de), J.E. 89-94 (C.A.)

J.P. Desrochers Inc. c. Orfac Inc., [1976] C.S. 407

Donskill Construction (Quebec) Ltd. c. Karoly, [1977] C.S. 1147

Doré c. Arcand, [1986] R.D.I. 34 (C.P.)

Du Cap c. Sablières Laurentiennes Ltée, C.S. Terrebonne, n° 700-05-000666-853, 24 juillet 1986, j. Durand

Dubuc c. Gagnon, B.E. 2003BE-557 (C.Q.)

Durocher c. Marceau-Paolucci, [1976] C.P. 242

Duval c. Plancher Beauceville Flooring Inc., C.S. Beauce, n° 350-05-000505-74, 27 décembre 1974, j. Bédard.

-E-

Entrepreneurs Clarke et cie c. Québec (Procureur général du), J.E. 95-1496 (C.S.)

Entreprises B.C.P. Ltée c. Bourassa, J.E. 84-279 (C.A.)

Excation A. Lachapelle Inc. c. Piette, J.E. 85-312 (C.S.)

-F-

Fasano c. Pierrefonds (Ville de), C.S. Montréal, n° 500-05-008291-72, 8 mai 1974, j. Montpetit

Ferme G. Maurice c. St-Claude (Corporation municipale de), J.E. 93-987 (C.S.)

Fernandez c. Pont Viau Realities Inc., [1973] C.S. 405

Fontaine c. Lapointe-Chartrand, J.E. 96-562 (C.A.)

Fournier c. Corbeil, B.E. 99BE-1214 (C.Q.)

Fortin c. Lessard, [1994] R.D.I. 1 (C.S.)

Fortin c. Turgeon, B.E. 99BE-978 (C.Q.)

-G-

Gagné c. Boulianne, [1991] R.J.Q. 893 (C.A.)

Gagné c. Desrosiers, J.E. 99-418 (C.S.)

Gauthier c. Québec (C.P.T.A.C.), [1989] 1 R.C.S. 859

Germain c. Cistellini, [1975] C.S. 662

Germain c. Harvey et Paroisse St-Louis Isle-aux-Coudres (Corporation municipale de), C.S. Charlevoix, n° 240-05-000071-903, 27 août 1990, j. Moisan

Gersten c. Luxenberg, [1987] R.J.Q. 533 (C.A.)

Girard c. Doiron, J.E. 99-1959 (C.A.)

Godbout c. St-Pierre-de-l'Île-d'Orléans (Municipalité de), J.E. 2002-2162 (C.S.)

Gougeon c. Trottier, B.E. 99BE-1312 (C.Q.)

Gravel c. Carey Canadian Mines Ltd., J.E. 82-1128 (C.S.)

Grenon c. Cauchon, B.E. 98BE-872 (C.Q.)

Grimard c. Maurice, B.E. 99BE-443 (C.S.)

-H-

Hamel c. Jetté, [1982] R.J.Q. 577 (C.A.)

Hamon c. Demers, B.E. 98BE-871 (C.Q.)

Harvey c. Simard, J.E. 92-573 (C.Q.)

Hébert c. Borduas, [1975] C.S. 439

Hubert c. Aubry, [1993] R.D.I. 17 (C.S.)

Hudon-Desjardins c. Procureur Général du Québec, [1989] R.D.I. 806

Hydro-Québec c. Conseil des Atikamekw et des Montagnais Inc., C.S. Mingan, n° 650-05-000159-922, 4 novembre 1992, j. Pidgeon

-I-

Ibbotson c. Ouimet, (1876) 21 L.C.J. 53 (B.R.)

Immeubles Maude Inc. c. Farazli, [1991] R.D.I. 616 (C.A.)

Ingles c. Tutkaluk Construction Ltd., [2000]1 R.C.S. 298.

-J-

Jalbert c. Aucoin, [1993] R.D.I. 231 (C.Q.)

Joyal c. Perron et St-Barnabé-Sud (Municipalité de), B.E. 98BE-892 (C.Q.)

-K-

Kaczynski c. Bernier, J.E. 91-259 (C.S.)

Kraft c. Robinson, [1980] C.P. 240

Kraus c. Nakis Holding Ltd., [1969] C.S. 261

-L-

Laberge c. Pépin, J.E. 98-2170 (C.Q.)

Labonté c. Banque Laurentienne du Canada, B.E. 99BE-230 (C.Q.)

Lac Beauport (Municipalité de) c. Bisson, J.E. 2000-1132 (C.S.)

Lac-St-Charles (Municipalité de) c. Placements Picarion Inc., J.E. 96-389 (C.S.)

Lacroix c. Bigras, (1927) 66 C.S. 50

Lacroix c. St-Eugène de Guignes (Corporation municipale de), C.Q., Ch. Petites créances Témiscamingue, n° 610-32-000053-909, 12 décembre 1990, j. Bélanger

Lafarge Canada Inc. c. Procureur général du Québec, [1994] R.J.Q. 1832 (C.A.)

Landry c. Dufour, J.E. 96-1336 (C.S.)

LaPêche (Corporation municipale de) c. Chartrand, J.E. 2000-1511 (C.S.)

Larin c. Curadeau, J.E. 97-475 (C.A.)

Larose c. Brigham (Municipalité de), C.S. Bedford, n° 455-05-000053-913, 10 mai 1991, j. Savoie

Lavoie c. Laflamme, B.E. 2001BE-819 (C.Q.)

Leduc c. Dubé, B.E. 2000BE-564. (C.Q.)

Léger c. Carpentier, J.E. 2003-268 (C.A.)

Lemieux c. St-Michel, J.E. 97-1784 (C.S.)

Lesage c. Investissements Alier Inc., J.E. 92-1109 (C.Q.)

Léveillé c. Moreau, [1972] C.S. 137

Lévesque c. Carignan (Corporation de la Ville de), C.S. Longueuil, n° 505-05-001617-890, 13 mars 1992, j. Provost

Lévesque c. Carignan (Corporation de la Ville de), J.E. 99-1882 (C.S.).

Lévesque c. Mimeault, B.E. 98BE-112 (C.S.)

Longpré c. Raymond, J.E. 99-2002 (C.S.)

-M-

Marcoux c. Plamondon, [1975] C.S. 660

Massicotte c. McCormick, [1991] R.D.I. 801 (C.S.)

Masson-Angers (Ville de) c. Gauthier, J.E. 96-1402 (C.S.)

Maurice c. St-Claude (Corporation municipale de), J.E. 94-929 (C.A.)

McGlinchy c. Austin (Municipalité d'), J.E. 96-2015 (C.S.)

Meaney c. Coulombe, R.E.J.B. 97-0346 (C.A.)

Messina c. Girard, [1992] R.D.I. 193 (C.A.)

The Montreal Water and Power Co. c. Davie, (1904) 35 S.C.R. 255

Motel Robinson de l'an 2000 Inc. c. Fradette, B.E. 99BE-1313 (C.Q.)

-N-

Nadon c. Anjou (Ville de), [1994] R.J.Q. 1923 (C.A.)

Normand c. R. Scholle Inc., [1982] C.S.1133

-O-

Ontario c. C.P., [1995] 2 R.C.S. 1031

Orford (Municipalité du canton d') c. Ferland, J.E. 96-2219 (C.S.)

-P-

Pelchat c. Canadian Tire Corporation, J.E. 95-1006 (C.S.)

Pellerin c. Groupe Permacon Inc., C.S. Québec, n° 200-05-001374-870, 30 novembre 1988, j. Doiron

Piedmont (Municipalité de) c. Morin, J.E. 88-41 (C.S.)

Piersanti c. Laporte, [1956] B.R. 210

Piette c. Choinière, J.E. 82-628 (C.S.)

Piette c. St-Amant, C.S.P. Trois-Rivières, n° 400-27-002478-78, 27 mars 1979, j. Langlois

Piette c. Poirier, [1982] R.L. 554 (C.S.)

Piette c. Thiffault, C.S.P. Joliette, n° 705-27-000095-817, 30 janvier 1984

Placement Jacpar Inc. c. Benzakour [1989] R.J.Q. 2309 (C.A.)

Pointe-Claire (Cité de) c. Smith [1993] J.E. 93-449 (C.S.)

Poirier c. Bernard, B.E. 97BE-111 (C.S.)

Pouliot c. Turcotte, [1990] R.R.A. 760 (C.A.)

Price (Municipalité du Village de) c. Ouellet, J.E. 92-827 (C.S.)

Proulx-Robertson c. Collins, J.E. 92-310 (C.A.)

-Q-

Québec (Ministre de l'environnement) c. Vautier, J.E. 82-23 (C.S.)

Québec (Procureur général du) c. Beaulieu, C.Q., Ch. Cr. Rivière-du-Loup, n° 250-27-000321-863, 28 octobre 1987, j. Drouin

Québec (Procureur général du) c. Beaulieu, J.E. 91-1487 (C.Q.)

Québec (Procureur général du) c. Camping du lac Massawippi Ltée, [1982] C.S. 1064, 1067

Québec (Procureur général du) c. Carrière Landreville Inc., [1981] C.S. 1020

Québec (Procureur général du) c. Centre de tri Transit inc., J.E. 2002-1473 (C.Q.)

Québec (Procureur général du) c. Dickie, J.E. 93-786 (C.S.)

Québec (Procureur général du) c. Enfouissements de Saint-Valérien Inc., C.S. St-Hyacinthe, n° 750-05-000242-916, 26 février 1992, j. Laflamme

Québec (Procureur général du) c. Enfouissements sanitaires de l'Est Inc., C.S. Montréal, n° 500-05-016890-79, 29 janvier 1980, j. Macerola

Québec (Procureur général du) c. Entreprises Raymond Denis Inc., [1993] R.J.Q. 637 (C.A.)

Québec (Procureur général du) c. Frankat Inc., C.S. Québec, n° 200-05-001366-942, 27 mai 1994, j. Philippon

Québec (Procureur général du) c. Hafner inc., J.E. 97-48 (C.Q.)

Québec (Procureur général du) c. Industrial Granules Ltd., C.S. Montréal, n° 500-05-005831, 5 juin 1974, j. Mackay

Québec (Procureur général du) c. Industries Cloutier Inc., C.S. Montréal, n° 500-05-002923-80, 25 avril 1980, j. Gratton

Québec (Procureur général du) c. Leduc, J.E. 80-1042 (C.S.P.)

Québec (Procureur général du) c. Marbleton (Municipalité de), C.Q., Ch. Cr. St-François, n° 450-27-004286-928, 25 octobre 1993, j. Roberge

Québec (Procureur général du) c. Marbleton (Municipalité de), C.S. St-François, n° 450-05-000075-938, 15 février 1994, j. Galipeau

Québec (Procureur général du) c. Modlivco Inc., J.E. 94-362 (C.Q.)

Québec (Procureur général du) c. Pro-Bri Transport Inc., [1991] R.J.Q. 478 (C.S.)

Québec (Procureur général du) c. Produits J.C.V. inc., J.E. 95-1943 (C.S.)

Québec (Procureur général du) c. St-Pierre, C.Q., Ch. cr. Hull, n° 550-61-007396-951, 12 février 1996, j. Lapointe

Québec (Procureur général du) c. Société du parc industriel du centre du Québec, [1979] C.A. 357

Québec (Procureur général du) c. Tanguay-Moreau, J.E. 83-955 (C.S.)

-R-

R. c. Corporation de Ville de Sault Se-Marie, [1978] 2 R.C.S. 1299

R. c. Fillion, J.E. 93-1741 (C.A.)

R. c. Jewitt, [1985] 2 R.C.S. 128

Racicot c. Bertrand, [1979] 1 R.C.S. 441

Rémillard c. Lacasse, J.E. 82-1081 (C.S.)

Résidence Gisèle et Gérard Inc. c. de Rose, J.E. 99-808 (C.A.)

Riendeau c. 2440-3941 Québec Inc., [1990] R.D.I. 56 (C.S.)

Rousillon (Corporation municipale de) c. Girard, C.S. Montréal, n° 500-05-006675-852, 12 décembre 1986, j. Gratton

Rousseau c. Gagnon, [1987] R.J.Q. 640 (C.A.)

Roy c. Tring-Jonction (Corporation municipale de), J.E. 2001-769 (C.S.)

Ruel c. Héritiers de Harry St-Pierre, [1970] C.A. 292

-S-

St-Amable (Municipalité de) c. Sogecor Inc., J.E. 96-2260 (C.S.)

St-Damien (Municipalité de) c. Robert, J.E. 97-645 (C.S.)

St-Gabriel (Ville de) c. Messier, J.E. 91-508 (C.S.)

St-Hippolyte (Corporation municipale de) c. Corbeil, J.E. 84-771 (C.S.)

St-Hippolyte (Corporation de la Paroisse de) c. Richer, [1973] C.S. 1090

St-Jean c. Taverne Au coin de la 2 inc., J.E. 93-1817 (C.S.)

St-Joseph-de-Ham-Sud (Corporation municipale de) c. Henri, C.S. St-François, n° 450-05-000686-861, 3 août 1987, j. Péloquin

Saint-Luc (Ville de) c. Clément, [1992] R.J.Q. 2167 (C.S.)

St-Mathieu-de-Laprairie c. Gadoury, J.E. 91-1415 (C.S.)

St-Michel Archange (Municipalité de) c. 2419-6388 Québec Inc., [1992] R.J.Q. 875 (C.A.)

D. St-Pierre & Associés inc. c. Tardif, B.E. 99BE-1086 (C.S.)

St-Onge c. St-Hippolyte (Municipalité de), J.E. 2000-1683 (C.A.)

Ste-Anne-des-Plaines (Ville de) c. Collabella, J.E. 95-335 (C.S.)

Ste-Sophie (Municipalité de) c. Entreprises Jaemar Inc., J.E. 91-249 (C.S.)

Savoie c. 130857 Canada Inc., [1989] R.D.I. 717 (C.S.)

Services Sanitaires Concordia Inc. c. Therrien, [1976] C.S. 1819

Sigouin c. Giroux, [1992] R.D.I. 9 (C.S.)

Stepanian c. Marmor, J.E. 2001-1939 (C.Q.)

Stoneham et Tewkesbury (Corporation municipale des cantons-unis de) c. Oxyvor Québec Inc., J.E. 84-461 (C.A.)

-T-

Tack c. Larose, B.E. 98BE-227 (C.Q.)

Texaco Canada Inc. c. Montréal (Communauté urbaine de), J.E. 94-1242 (C.Q.)

Torchia c. Telpac Ltd., [1978] C.S. 720

Trottier c. Robitaille, J.E. 94-1501 (C.S.)

Turner c. Kipawa (Municipalité de), J.E. 2003-1078 (C.S.)

Tzekas c. Smith, J.E. 97-237 (C.Q.)

-V-

Val-David (Corporation municipale de) c. 128454 Canada Inc., [1990] R.J.Q. 2268 (C.S.)

Val Bélair (Ville de) c. Entreprises Raymond Denis inc., J.E. 93-611 (C.A.)

Vallières c. Bussières, C.S. Québec, 200-05-004720-756, le 16 mars 1977

Venne c. Québec (C.P.T.A.C.), [1989] 1 R.C.S. 881;

Veilleux c. Québec (C.P.T.A.C.), [1989] 1 R.C.S. 839

Viau c. Davis, J.E. 2000-199 (C.S.)

-Z-

Zunenshine c. Côte St-Luc (Cité de), J.E. 89-389 (C.A.)