

LE MOINE et autres v. LA CORPORATION MUNICIPALE DE NOTRE-DAME-DU PORTAGE et autres.

Texte intégral du jugement

Droit municipal — règlement de zonage — habitations unifamiliales — colonies touristiques — permis de construction — parc pour maisons mobiles — caractère de permanence — interprétation du règlement — révocation du permis — injonction — C.P., art. 846 — C.C., art. 2175 — Code municipal, art. 392a — Loi des cités et villes, (S.R.Q. 1964, ch. 193) art. 429 par. 31.

ACTION en révocation d'un permis de construction, avec conclusions en injonction permanente. Action accueillie.

Une autorisation donnée par un officier permettant la violation d'un règlement est nulle et un contribuable ne peut invoquer des approbations tacites d'une corporation municipale pour conclure que celle-ci a consenti à abandonner les exigences de ses règlements.

Un règlement municipal ayant pour but de restreindre le libre exercice du droit de propriété doit être interprété de façon restrictive.

En l'espèce, le règlement autorisait les terrains de campement et les colonies touristiques et de vacances. De là, il faut conclure que le règlement permettait les roulotte ou les maisons mobiles utilisées l'été par les campeurs mais non les roulotte ou les maisons mobiles utilisées comme habitations. Le règlement autorisait également les maisons unifamiliales. Mais les exigences du règlement concernant les habitations unifamiliales faisaient que les maisons mobiles utilisées comme habitations perdaient leur caractère de mobilité après avoir été installées.

Jurisprudence citée par la Cour:

L'Hon. juge Jacques Dufour — No 27-007. — Kamouraska, 4 janvier 1974. — *Henri Chassé* et Laforest, pour les demandeurs. — Pinsonnault, Pothier, Dupont et associés; *Pierre Délisle*, pour la défenderesse et le défendeur J.-Adélar Larouche. — Lebel, *Gaétan Pelletier*, Rioux et Bossé, pour les défendeurs Massé et Drolet.

Association des Propriétaires des Jardins Taché Inc. et une autre v. Les Entreprises Dasken Inc. et autres, 26 D.L.R. (3d) 79; *Cité de Montréal v. Bi-beau* [1964] B.R. 107; *Cité de Montréal v. Hôpital Voghel Inc.* [1962] B.R. 497; *City of Montreal v. James Morgan*, [1920] 60 R.C.S. 393; *Cité de Sherbrooke v. King Street Shopping Center Ltd.*, [1963] B.R. 340; *Corporation du Village de Beaulieu v. Brique Citadelle Ltée*, [1971] C.S. 181; *Dubuc et Dubuc v. Cité de Rouyn C.A.*, Québec 9425; *Gingras v. Corporation du Village de Richelieu*, [1939] 66 B.R. 247; *St-Pierre v. Ville de Villeneuve* [1969] C.S. 544.

Jugement: Il s'agit d'une action en révocation d'un permis émis par le défendeur Larouche, inspecteur des bâtiments pour la corporation défenderesse; cette action contient des conclusions en injonction demandant qu'il soit fait défense à la corporation défenderesse d'émettre tel permis aussi longtemps que le règlement B-36 n'aura pas été légalement modifié.

Le défendeur Larouche, inspecteur des bâtiments pour la Corporation municipale de la paroisse de Notre-Dame-du-Portage, défenderesse dans les présentes accordait le 22 mai 1972 aux défendeurs Massé et Drolet un permis de construction. Ce permis de construction est produit au soutien de l'action comme pièce P-11.

Ce permis de construction apparaît sur une formule fournie d'annotations imprimées et manuscrites. Les annotations manuscrites se lisent avec difficulté. Ce sont les caractères manuscrits placés devant les caractères imprimés qu'il faut lire pour comprendre le sens de ce permis.

Au bas de la formule du permis, il y a la signature de Massé et Drolet et celle de l'inspecteur des bâtiments, Larouche. Il apparaît au bas du permis que la demande de permis a été approuvé le 22 mai 1972.

En même temps que la demande de permis, le plan produit comme pièce P-11 a été déposé chez la corporation défenderesse par le défendeur Massé. Le plan lui-même contient très peu de notes manuscrites. On y voit la signature des défendeurs, les mots « commune de l'Amitier, parc de maisons mobiles », et les dimensions de tout le terrain en chiffres: 780 par 440. En bas du plan, on lit « échelle 30' -0" 1 ».

L'inspecteur de bâtiments Larouche pouvait-il accorder le permis demandé?

C'est en vertu du règlement B-36 de la corpora-

tion municipale défenderesse que celle-ci et son employé Larouche prétendent avoir agi pour accorder le permis aux défendeurs Massé et Drolet.

Ce règlement est intitulé Règlement No B-36 de la Corporation municipale de Notre-Dame-du-Portage relatif au zonage, à la construction et à l'usage des bâtiments et des terrains.

L'article 6 du règlement décrète la division de la municipalité en 3 sortes de zones: résidentielles, commerciales et agricoles.

C'est l'article 11 qui décrète les constructions et les usages autorisés dans les zones RB:

- a) Les constructions et les usages permis dans les zones RA, pourvu que la réglementation prévue par les zones RA, sauf l'alignement, soit observée.
- b) Les bâtiments d'hôtellerie, y compris les motels, cabines et terrains de camping et les restaurants directement opérés avec un des établissements précités.
- c) Les dépendances des bâtiments et établissements ci-dessus mentionnés.

Pour ce qui est des usages et constructions permis dans les zones A, il faut se référer à l'article 17 du règlement:

- « A. — Les constructions permises dans les zones RA pourvu que la réglementation prévue pour ces zones RA, sauf l'alignement, soit observée.
- B. — Les établissements agricoles.
- C. — L'élevage d'animaux domestiques.
- D. — Les colonies touristiques et de vacances.
- E. — Les aéroports.
- F. — Les cimetières, les établissements d'enseignement, d'assistance ou de détention.
- G. — Les écuries publiques, les kermesses, les expositions.
- H. — Les cirques et organisations similaires: : tous de caractère passager.
- I. — Les motels et cabines.
- J. — Les dépendances des bâtiments et établissements ci-dessus mentionnés. »

Comme on peut le constater, les constructions et les usages permis dans les zones RA sont aussi autorisés dans les zones A et les zones RB et sont énumérés à l'article 8 du chapitre 5 du règlement B-36:

Art. 8 Constructions et usages autorisés dans les zones RA:

A. — Les habitations unifamiliales.

B. — Les bureaux ou études occupés par une personne de profession libérale ou un agent d'affaires, à domicile.

C. — Les églises, temples, presbytères, écoles, musées, bibliothèques, bureaux de poste, postes de police, casernes de pompiers.

D. — Les centres de loisirs, Centre d'Art, parcs et terrains de jeux pour les enfants.

E. — Les dépendances des bâtiments et établissements ci-dessus mentionnés.

D'après la demande de permis de construction et le plan l'accompagnant, ce que l'on a demandé, c'est la permission d'aménager un stationnement pour maisons mobiles résidentielles, un parc pour maisons mobiles: ce permis devait autoriser aussi l'installation dans ce parc d'une cinquantaine de maisons mobiles résidentielles, maisons unifamiliales.

Il faut convenir que la demande de permis n'est pas des plus claires. Il y a même certaines contradictions employées dans les termes sur la formule de permis. Le mot « stationnement » implique l'idée d'arrêt momentané dans un lieu (dictionnaire Larousse). Cette idée cadre bien avec celle exprimée par le mot « mobile ». Par ailleurs, la résidence, c'est la demeure habituelle dans un lieu donné: d'où l'idée de permanence. L'expression « habitation unifamiliale » écrite sur la formule de demande de permis rejoint cette idée de permanence. Les mots « habitation unifamiliale » sont au singulier sur la formule de permis de construction, pièce P-11, mais le plan accompagnant cette formule démontre bien qu'il s'agit de plusieurs habitations unifamiliales. Si l'on examine le plan qui délimite l'emplacement des habitations unifamiliales, des maisons mobiles résidentielles, se l'on s'arrête aux expressions « habitation unifamiliale », « maisons mobiles résidentielles », et si l'on étudie la preuve entendue dans cette cause, il semble bien que c'est l'idée de permanence qui prévaut dans cette demande de permis. Pour ce qui est de la preuve, en témoignent les affirmations du défendeur Massé lors de l'enquête sur la requête pour injonction interlocutoire (toute la preuve entendue lors de l'enquête sur l'injonction interlocutoire a été versée de consentement dans les présentes) alors qu'il est interrogé par son procureur, Me Gaétan Pelletier:

Aux pages 19 et 20:

Q. Voulez-vous dire au Tribunal quelle sorte de roulottes vous avez à cet endroit-là?

Est-ce que ce sont des roulottes qu'on peut déménager par parties ?

R. C'est des maisons mobiles qu'on peut pas déménager à tous les mois.

Le Tribunal:

Q. Est-ce qu'elles sont mobiles ou non?

R. Quand on les débloque, elles sont mobiles.

Q. Elles sont bloquées dans le moment?

R. Oui et elles sont habitées.

Plus loin, à la page 24:

Q. Dans le plan qui a été produit sous la cote I-1, voulez-vous dire au Tribunal de quelle façon le parc de roulottes va être aménagé?

On a parlé tout à l'heure que les roulottes actuellement étaient immobilisées sur des pilotis ou des espèces de poteaux en bois. Voulez-vous dire au Tribunal, est-ce que ça va rester comme ça?

R. Non.

Au début, ils sont obligés de les bloquer comme ça quand ils les enlèvent sur les roues. Après, chaque propriétaire de roulotte met un « veneer » tout le tour en bas de la roulotte pour cacher ces mardriers, pour que ce soit plus chaud et plus beau et ils les peignent de la même couleur et ça va faire très, très joli.

Q. Est-ce que vous les obligez à faire ça?

R. Oui, chaque propriétaire est obligé de faire ça. »

Plus loin, à la page 25:

Q. Vis-à-vis de chaque maison mobile, est-ce qu'il y en a qui ont commencé à faire de la pelouse?

R. Oui. Il y en a qui ont commencé et d'autres qui ont pas encore eu le temps d'en faire. C'est des gens qui travaillent et qui font ça eux autres mêmes, par les soirs. Ça prend un petit peu plus de temps. »

« Plus loin, à la page 26:

Q. Est-ce que les maisons qui sont installées à cet endroit le sont pour passer les 4 saisons?

R. Oui.

Le Tribunal:

Q. C'est habitable à l'année ces maisons mobiles-là?

R. Oui. »

Même les défendeurs admettent dans leur plaidoyer en quelque sorte qu'il s'agit de maisons mobiles utilisées comme habitation.

Dans leur défense, les défendeurs allèguent ceci au paragraphe 26:

« 26. — Les usages autorisés dans les zones RB-1 et A-2, en vertu du règlement de zonage B-36, n'interdisent aucunement l'installation de maisons mobiles, qui sont une forme d'habitation fort respectable et qui abritent des familles à l'année longue; »

La défenderesse avance cette allégation au paragraphe 20 de sa défense:

« 20. — Les usages autorisés dans les zones RB-1 et A-2, en vertu du règlement de zonage B-36 n'interdisent aucunement l'installation de maisons mobiles, qui sont une forme d'habitation fort respectable, et qui abritent des familles à l'année longue; »

Dans une cause non rapportée la Cour d'appel, district de Québec, numéro 9425, *Dubuc et Dame Rose-Aimée Bossé-Dubuc, appelants v. La cité de Rouyn*, intimée (1), M. le juge Turgeon fait une belle distinction entre les roulottes ou maisons mobiles utilisées comme habitation et les roulottes ou maisons mobiles utilisées l'été par les campeurs.

Des roulottes utilisées l'été par les campeurs, M. le juge Turgeon dit qu'elles ne causent pas de problème car les voyageurs qui les utilisent s'arrêtent pour une très courte période et s'installent dans des champs de campement aménagés pour les recevoir.

Des maisons mobiles utilisées comme habitation, M. le juge Turgeon écrit toujours dans le même jugement:

« Il est de commune renommée que depuis un certain nombre d'années, ces maisons mobiles défigurent les paysages de nos villages et de nos cités et sont souvent une source de pollution. »

Dans le cas qui nous occupe, il s'agit de roulottes ou maisons mobiles utilisées comme habitation et non pas de roulottes ou maisons utilisées l'été par les campeurs.

Cette distinction a de l'importance dans le présent litige parce que dans les zones RB, les terrains de campement sont autorisés et dans les zones A, les colonies touristiques et de vacances sont permises. Est-ce que la défenderesse avait le pouvoir de par la loi de permettre les terrains de campement et les colonies touristiques? C'est une question à laquelle je n'ai pas à répondre puisqu'on ne demande pas la cassation du règlement.

(1) *Dubuc et Dame Rose-Aimée Bossé-Dubuc v. Cité de Rouyn*, Cour d'Appel, el, district de Québec, no. 9425

Examinons l'argumentation de la défenderesse, la Corporation municipale de la paroisse de Notre-Dame-du-Portage. Cette argumentation est exposée dans la plaidoirie de leurs procureurs.

D'abord, l'on commence par affirmer ceci:

« En résumé, la corporation municipale de Notre-Dame-du-Portage prétend que l'usage autorisé dans les zones RB-1 et A-2 n'interdit aucunement l'installation de maisons mobiles et que, si le règlement B-36 avait pour effet d'interdire l'installation de telles roulottes ou maisons mobiles, il serait nul, illégal et ultra vires de ses pouvoirs. »

Après avoir affirmé que l'installation des maisons mobiles à l'intérieur des limites de la municipalité est autorisée puisqu'elle n'est pas interdite, les procureurs de la défenderesse avancent que leur cliente avait parfaitement le droit d'émettre un permis de construction pour des habitations unifamiliales isolées dans les zones RB et A, et ce, en toute conformité avec le règlement B-36. Selon les procureurs de la défenderesse, les maisons mobiles des défendeurs sont des habitations unifamiliales et les constructions de telles habitations unifamiliales sont permises dans toutes les zones de la municipalité défenderesse. J'admets que la défenderesse peut émettre un permis d'ensemble pour un projet de construction de plusieurs habitations unifamiliales. Mais l'expression « habitation unifamiliale » est bien définie dans le règlement de zonage B-36:

« Habitation Unifamiliale Signifie un bâtiment isolé destiné à loger une seule famille. »

Le mot « bâtiment » est aussi défini audit règlement:

« Bâtiment Signifie une construction ayant un toit appuyé sur des murs ou des colonnes et destinée à abriter des personnes, des animaux ou des choses. »

La construction d'habitations unifamiliales est permise par le règlement B-36 mais un tel permis est soumis aux exigences prévues audit règlement. Comme on le verra plus loin, en émettant le permis, pièce P-11, l'inspecteur Larouche a contrevenu à plusieurs dispositions impératives du règlement B-36. Mais objectera le procureur de la défenderesse, les maisons mobiles à être installées par les défendeurs sont des habitations unifamiliales qui sont « meubles » et par conséquent ne sont pas soumises aux exigences du règlement de zonage B-36. Toutes les habitations unifamiliales autorisées dans la municipalité défenderesse sont soumises aux mêmes

exigences et à toutes les exigences du règlement B-36. Le règlement B-36 ne dit pas qu'il y a des habitations unifamiliales soumises au règlement B836 et d'autres qui n'y sont pas soumises. Il n'y a pas de traitement de faveur pour une catégorie spéciale d'habitations unifamiliales.

Mais lorsqu'on lit l'article 51 du règlement B-36 concernant les fondations, l'on peut difficilement concevoir qu'une maison unifamiliale mobile peut conserver sa mobilité lorsqu'elle est installée. Il importe peu que la maison unifamiliale soit transportée à son lieu d'installation sur ses propres roues ou par fardier ou qu'elle soit construite sur place mais rendue à destination, elle est soumise aux exigences du règlement de zonage.

Les procureurs des défendeurs Massé et Drolet reprennent dans leur plaidoirie une idée déjà avancée par les procureurs de la défenderesse. Le parc de maisons mobiles n'est pas autorisé spécifiquement par le règlement B-36 mais comme il n'est pas interdit, il est permis. La défenderesse n'a pas le pouvoir d'interdire l'installation de parc de maisons mobiles: on ne peut faire indirectement ce qu'il n'est pas permis de faire directement.

Le pouvoir de légiférer des municipalités est un pouvoir délégué: elles sont détentrices d'un pouvoir délégué par l'autorité provinciale. Tellier (2), dans son introduction au Code municipal, écrit ceci:

« Ce pouvoir de légiférer étant un pouvoir délégué, il s'ensuit nécessairement qu'il est limité aux choses spécialement mentionnées dans le Code. Une corporation peut-elle légiférer sur tel ou tel sujet? Pour le savoir, il faut rechercher si le Code le dit spécialement. S'il ne le dit pas, il faut conclure que le droit de légiférer sur ce sujet-là n'existe pas. »

Aux articles 11 et 17 du règlement B-36, il y a une énumération limitative des constructions et usages permis. Au sens, cela signifie que tous les constructions et usages non énumérés sont implicitement prohibés. Sinon, à quoi servirait un règlement de zonage?

Je réfère les parties à la cause *La Corporation du Village de Beaulieu v. Brique Citadelle Lteé* (3). M. le juge Côté écrit:

« Lorsqu'un règlement municipal indique à quels usages est destinée une zone déterminée, il n'est pas douteux qu'il prohibe en même temps toute autre utilisation. »

Comme on le constate à la lecture des articles 11

(3) [1971] C.S. 181.

et 17 du règlement B-36, il n'est nulle part fait mention de parcs de roulottes ou de maisons mobiles utilisées comme habitation. Il est fait mention « d'habitation unifamiliale » mais les exigences du règlement B-36 concernant les habitations font qu'elles perdent leur caractère de mobilité une fois installées. En outre, dans le cas sous étude, plusieurs prescriptions du règlement B-36 concernant l'installation de maisons unifamiliales n'ont pas été suivies. En autant qu'il s'agit de roulottes ou maisons mobiles utilisées comme habitation, je fais miennes les remarques suivantes de M. le juge J. Robert Beau-doin écrites dans le jugement sur l'injonction interlocutoire rendu dans la présente cause:

« Les règlements de zonage ayant pour effet d'entraver le libre exercice du droit de propriété, les municipalités les décrétant lorsque l'intérêt public et le bien commun l'exigent doivent exercer ce droit en des termes clairs et précis qu'il faut interpréter de façon restrictive. (4) »

Dans le présent cas, comme la preuve le révèle, à l'article 17 du chapitre HUIT du règlement de zonage concernant la réglementation pour les zones A auxquelles les parties ont admis que les lots 1 et 2 acquis par les intimés sont sujets, l'on note que l'énumération des constructions et usages autorisés ne mentionne pas les parcs de maisons mobiles ou roulottes et leurs dépendances.

Si, comme on vient de le voir, les règlements de zonage doivent être interprétés de façon restrictive, l'on ne pourrait procéder par analogie en prétendant que certaines des constructions énumérées audit article 17, telles que les motels et cabines, étant permises, les parcs de maisons mobiles devraient l'être eux aussi. »

Dans une affaire de *Gingras v. La Corporation du Village de Richelieu* (5), Sir Mathias Tellier opine ainsi:

« Il est clair qu'une corporation que régit le Code municipal, n'a d'autres pouvoirs que ceux qu'elle y peut puiser ou qu'il lui faut pour l'accomplissement des devoirs qui lui sont imposés. Il l'est également qu'un pouvoir de réglementation n'implique pas en soi celui de prohiber. »

Comme nous l'avons vu plus haut, selon les procureurs des défendeurs, tous les constructions et usages non énumérés sont implicitement permis au lieu

d'être implicitement prohibés ainsi que je viens de l'écrire. La Corporation, disent-ils, n'a pas le pouvoir d'interdire un parc de maisons mobiles ou l'installation de maisons mobiles parce qu'on ne peut faire indirectement ce qu'on ne peut faire directement. Un règlement, prétendent-ils, qui interdit directement ou indirectement un parc de maisons mobiles est nul, illégal et ultra vires de ses pouvoirs. Les défendeurs n'ont pas demandé dans les conclusions de leur plaidoyer la cassation du règlement B-36 en partie ou en totalité. Il faut donc le tenir pour valide. Pour être logiques avec leur prétention, les procureurs des défendeurs auraient dû conclure à la cassation du règlement.

Le permis de construction émis par l'inspecteur Larouche et produit comme pièce P-11 est illégal et nul: le règlement B-36 de la corporation municipale défenderesse ne permettait pas son émission.

Aussi, même si le règlement de zonage avait autorisé l'émission d'un tel permis, l'inspecteur Larouche a contrevenu aux dispositions suivantes dudit règlement en l'émettant: Annexe « A » — Article 5 qui prévoit que la superficie minimum des lots intérieurs doit avoir 6,000 pieds alors que le permis ne mentionne que les dimensions de tout le terrain et non de chaque lot et que, par ailleurs, si l'on réfère au témoignage de l'intimé Massé, le terrain sera divisé en lots de 40' de large sur 80' de profondeur, ce qui donne une superficie de 3200', contrairement aux exigences de l'article 5.

Article 26 qui prévoit que le lot à bâtir ne peut être occupé que par un seul bâtiment principal alors qu'en l'espèce, chaque maison mobile constituerait un bâtiment principal d'habitation et peut avoir ses propres dépendances.

Article 43 qui prévoit que le permis doit contenir des détails quant à la superficie des bâtiments à ériger et que le plan doit indiquer les élévations et les coupes de façon à fournir une compréhension claire du projet de construction à ériger, alors qu'en l'espèce, aucun de ces détails n'est fourni dans la demande de permis ou le permis et le plan.

Article 44 qui prévoit qu'aucun permis de construire ne sera accordé à moins que le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction projetée, y compris ses dépendances, ne forme un lot distinct sur le plan officiel du cadastre ou sur le plan de subdivision fait et déposé conformément à l'article 2175 du Code civil, alors qu'en l'espèce, la preuve révèle que seul le plan P-12 ou P-11 a été produit et qu'aucun plan de subdivision n'a été déposé au bu-

(4) Cité de *Sherbrooke v. King Street Shopping Center Limited* (1963) B.R. 340.

(5) [1959] 66B.R. 247.

reau d'enregistrement et qu'il n'appert pas que chacune des roulottes occupera un lot distinct, mais qu'il ressort qu'elles seront installées sur les lots 1 et 2 globalement.

Une autorisation donnée par un officier permettant la violation d'un règlement est nulle et inopérante et un contribuable ne peut invoquer des approbations tacites d'une corporation municipale pour conclure que celle-ci a consenti à abandonner les exigences de ses règlements: *The City of Montreal and James Morgan* (6) *Cité de Montréal v. Hôpital Voghel Inc.* (7) *Cité de Montréal v. Bibeau* (8), *Dame St-Pierre v. La Ville de Villeneuve* (9).

Même si dans le cas présent, la délivrance du permis n'a pas été le fait de la corporation municipale défenderesse, celle-ci en a pris la responsabilité, du moins pour les fins des procédures, en contestant jusqu'au bout la poursuite où elle est assignée comme défenderesse (10).

L'intérêt légal des demandeurs a été admis au début de l'audition par les procureurs des défendeurs.

La corporation municipale défenderesse est soumise au Code municipal. Le Code municipal ne contient pas le pouvoir suivant conféré aux corporations municipales de ville, à l'article 429, paragraphe 31, de la Loi des cités et villes (11):

« Pour permettre, aux conditions qu'il détermine, ou pour faire l'aménagement et l'entretien de terrains destinés au stationnement des roulottes et, dans ce dernier cas, imposer le paiement d'un loyer; pour interdire le stationnement des roulottes dans les rues et places publiques et pour prohiber l'utilisation de roulottes ou autres véhicules comme habitation ou établissement commercial en dehors des terrains spécialement affectés à cette fin; »

L'on comprendra en lisant cet article 429, paragraphe 31, que les maisons mobiles ou roulottes posent un problème bien spécial. Aussi, il n'est pas étonnant que le législateur ait crû bon d'insérer un pouvoir bien spécifique à cet effet dans la Loi des cités et villes (12).

Le 4 avril 1972, la Corporation municipale de

Notre-Dame-du-Portage tenait une assemblée dont une copie du procès-verbal est versée sous la cote P-9, mentionnant entre autres: —

« Vu qu'une demande a été faite au conseil pour l'explication d'un terrain de maison mobile ou roulotte, sur les lots un et deux du cadastre officiel pour la municipalité de Notre-Dame-du-Portage, division d'enregistrement de Témiscouata. »

Vu qu'il semble opportun pour la municipalité d'accéder à cette demande.

Vu qu'il y a lieu à cet effet d'amender le règlement B-36, afin de permettre ladite exploitation dans la zone A-2.

Attendu qu'il y a lieu de modifier le règlement B-36 en ajoutant à l'article 17 du chapitre 8, intitulé « Règlementation pour les zones A » le sous-paragraphe « K » se lisant ainsi: « Aménagement et opération de terrain pour des maisons mobiles ou roulottes, ainsi que leurs dépendances ».

Audit procès-verbal, il est aussi mentionné que:

« Il est entendu qu'avant d'accorder un permis pour l'exploitation d'un pareil terrain, la municipalité devra exiger un certificat des autorités compétentes attestant que les plans du ou des requérants sont conformes aux règlements provinciaux. De plus, aucune construction ne devra être commencée tant et aussi longtemps que le ou les requérants n'auront pas fourni au conseil municipal une attestation de la Cité de Rivière-du-Loup ou de la municipalité de St-Patrice, à l'effet que cette dernière est prête et s'engage à fournir l'eau. »

Ledit procès-verbal spécifie en outre que ledit règlement entrera en vigueur suivant la loi, d'après les dispositions de l'article 392a. du Code municipal.

Or, selon les dispositions de cette disposition l'amendement au règlement de zonage fut soumis à l'approbation des électeurs propriétaires de la zone affectée par ledit amendement le 13 mai 1972 et la majorité des électeurs se prononcèrent contre l'amendement au règlement.

Il est pour le moins surprenant de constater que, malgré cette décision de la majorité des électeurs, l'inspecteur des bâtiments pour la Corporation municipale de Notre-Dame-du-Portage, Larouche, le 22 mai 1972, émettait en faveur des défendeurs Drollet et Massé un permis de construction, tel qu'il appert de la pièce P-11, leur permettant l'aménagement d'un parc de maisons mobiles ou roulottes utilisées comme habitation et dépendances sur les lots 1 et 2.

(6) [1920] R.C.S.393.

(7) [1962] B.R. 497.

(8) [1964] B.R. 107.

(9) [1969] C.S. 544.

(10) Association des Propriétaires des Jardins Taché Inc. et une autre v. Les Entreprises Dasken Inc. et Autres, 26 D.L.R. (3d) 79.

(11) S.R.Q. 1964 ch.193 .

(12) *Supra.* note 10.

Les demandeurs ont avancé les allégations suivantes concernant un droit de passage dans leur action:

« 29 — Tel qu'il appert aux titres des demandeurs Ouimet et Le Moine, un droit de passage leur est accordé sur les terrains acquis par les défendeurs Massé et Drolet et le site de ce droit de passage est bien délimité, localisé et déterminé; pour le demandeur Le Moine, le droit de passage est destiné à lui permettre de communiquer au chemin public. Pour la demanderesse Ouimet, ce droit de passage est destiné à lui permettre de communiquer avec la grève. Ce droit de passage s'exerce sur le même chemin et le site en est défini dans les contrats P-1 et P-2, de façon très précise;

30 — L'emplacement de ce droit de passage est prescrit depuis au-delà de 50 ans;

31 — Dans leur contrat d'acquisition produit sous la cote P-6, les défendeurs ont stipulé qu'ils pourraient modifier ce droit de passage à volonté;

32 — Cette clause est illégale, nulle et de nul effet, en autant que les demandeurs sont concernés, et vu les travaux actuellement faits par les défendeurs Massé et Drolet, et vu aussi leur intention manifeste de donner suite à leur projet d'aménagement d'un parc de 60 roulottes, les demandeurs Ouimet et Le Moine ont raison de craindre que les défendeurs ne modifient leur droit de passage, le changent de site ou nuisent audit droit de passage de quelque façon;

33 — Les demandeurs ont droit de demander une injonction contre les défendeurs Massé et Drolet, leur enjoignant de ne modifier en aucune façon ce droit de passage, de ne faire aucun travail ni aucun acte de nature à nuire à la jouissance paisible de ce droit de passage. »

Il y a une conclusion dans l'action des demandeurs qui se lit comme suit:

« Ordonner aux défendeurs Massé et Drolet de ne faire aucun ouvrage, aucun travail qui soit de nature à nuire au droit de passage des demandeurs Ouimet et Le Moine ou de nature à changer le site et l'emplacement dudit droit de passage, et émettre à cet effet une injonction permanente; »

A mon sens, il n'y a aucune preuve qui justifie une ordonnance d'injonction permanente relativement au droit de passage.

La demanderesse, Dame Ouimet, a dit qu'on n'avait pas changé le droit de passage.

Le défendeur Roland Massé a affirmé qu'il n'a pas changé le droit de passage et qu'il n'avait pas l'intention de changer le droit de passage.

Le demandeur Le Moine dit qu'il n'a pu utiliser le chemin sur lequel il y avait un droit de passage au printemps par le fait de la surabondance de l'eau. Comme les pluies ont été exceptionnelles au printemps suivant sa propre admission, on peut difficilement attribuer cela aux faits des défendeurs.

On ne peut tout de même pas émettre d'ordonnance d'injonction sans plus de motifs. Si dans le futur, on porte atteinte au droit de passage des demandeurs, ils pourront toujours avoir recours à la loi.

Il y a donc lieu de faire droit à l'action des demandeurs avec l'ordonnance en injonction concernant le droit de passage en moins.

Par ces motifs, le tribunal déclare que la défenderesse, La Corporation municipale de la paroisse de Notre-Dame-du-Portage, n'avait pas le droit, en vertu du règlement B-36, d'autoriser l'aménagement du parc à roulottes ou maisons mobiles utilisées comme habitation décrit au permis de construction, pièce P-11, dans les zones RB-1 et A-2;

Enjoint à la corporation défenderesse de révoquer ledit permis;

Ordonne à ladite corporation défenderesse, à ses officiers, représentants ou employés de s'abstenir d'émettre des permis de construction pour l'installation de roulottes ou maisons mobiles utilisées comme habitation et/ou pour l'aménagement de parcs à maisons mobiles ou roulottes utilisées comme habitation dans les zones RB-1 et A-2, tant que le règlement B-36 n'aura pas été légalement modifié et émet à cette fin une injonction permanente; cette ordonnance n'empêchant pas la défenderesse d'émettre des permis pour maisons unifamiliales en conformité avec le règlement B-36;

Enjoint aux défendeurs Massé et Drolet d'enlever les roulottes ou maisons mobiles déjà installées sur les terrains décrits aux paragraphes 5 et 8 de la déclaration dans un délai de (1) mois de la date du présent jugement;

Ordonne aux défendeurs Massé et Drolet de cesser les travaux commencés et en particulier de cesser la construction et l'installation de quelque ouvrage quelconque en vue de l'aménagement d'un parc à roulottes ou maisons mobiles utilisées comme habitation dans les zones RB-1 et A-2 et émet à cet effet une injonction permanente, et ce, aussi longtemps que le règlement B-36 n'aura pas été légalement modifié;

Condamne les défendeurs à tous les dépens de la présente cause.