

LA COLLECTION BLAIS

Volume 28 – 2018
Droit immobilier
5^e édition



ÉDITIONS YVON BLAIS

LA COLLECTION BLAIS

Volume 28 – 2018

Droit immobilier
5^e édition

ÉDITIONS YVON BLAIS

© 2018 Thomson Reuters Canada Limitée

MISE EN GARDE ET AVIS D'EXONÉRATION DE RESPONSABILITÉ : Tous droits réservés. Il est interdit de reproduire, de mémoriser sur un système d'extraction de données ou de transmettre, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, électronique ou mécanique, photocopie, enregistrement ou autre, tout ou partie de la présente publication, à moins d'en avoir préalablement obtenu l'autorisation écrite de l'éditeur, Éditions Yvon Blais.

Ni Éditions Yvon Blais ni aucune des autres personnes ayant participé à la réalisation et à la distribution de la présente publication ne fournissent quelque garantie que ce soit relativement à l'exactitude ou au caractère actuel de celle-ci. Il est entendu que la présente publication est offerte sous la réserve expresse que ni Éditions Yvon Blais, ni l'auteur (ou les auteurs) de cette publication, ni aucune des autres personnes ayant participé à son élaboration n'assument quelque responsabilité que ce soit relativement à l'exactitude ou au caractère actuel de son contenu ou au résultat de toute action prise sur la foi de l'information qu'elle renferme, ou ne peuvent être tenus responsables de toute erreur qui pourrait s'y être glissée ou de toute omission.

La participation d'une personne à la présente publication ne peut en aucun cas être considérée comme constituant la formulation, par celle-ci, d'un avis juridique ou comptable ou de tout autre avis professionnel. Si vous avez besoin d'un avis juridique ou d'un autre avis professionnel, vous devez retenir les services d'un avocat, d'un notaire ou d'un autre professionnel. Les analyses comprises dans les présentes ne doivent être interprétées d'aucune façon comme étant des politiques officielles ou non officielles de quelque organisme gouvernemental que ce soit.

Canada Nous reconnaissons l'appui financier du gouvernement du Canada.

Dépôt légal : 2^e trimestre 2018
Bibliothèque et Archives nationales du Québec
Bibliothèque et Archives Canada
ISBN: 978-2-89730-439-3



Éditions Yvon Blais, une division de Thomson Reuters Canada Limitée

75, rue Queen, bur. 4700
Montréal (Québec)
H3C 2N6

Service à la clientèle
Téléphone : 1-800-363-3047
Télécopieur : 1-450-263-9256
Site Internet : www.editionsyvonblais.com

REVUE JURISPRUDENTIELLE DES CAUSES MARQUANTES RÉCENTES EN LITIGE IMMOBILIER

Martin SHEEHAN, Nikolas BLANCHETTE
et Marcelo CIECHA*

1. INTRODUCTION	37
2. REVUE DES DÉCISIONS D'INTÉRÊT.....	37
2.1 <i>Ostiguy c. Allie</i> : la dualité entre la prescription acquisitive et le registre foncier démystifiée	37
2.2 9133-4218 <i>Québec inc. c. 9243-9785 Québec inc.</i> : la force majeure, cause d'extinction d'une servitude de passage contractuelle ?	39
2.3 <i>Station Mont-Tremblant c. Banville-Joncas et al.</i> : la qualification du contrat en contexte d'hôtel de villégiature	41
2.4 <i>Laflamme c. Groupe Norplex</i> : lorsque la construction d'un projet immobilier peut causer préjudice.....	43
2.5 <i>Montréal (Ville de) c. 9114-6308 Québec inc.</i> : contribution aux fins de parcs – une question d'interprétation de la L.A.U. pour l'application d'un règlement de zonage	45

* Les auteurs tiennent à remercier Emmanuelle Laliberté, étudiante au cabinet, pour ses efforts et sa contribution importante à la rédaction de cet article.

2.6	2646-8926 <i>Québec inc. c. Lorraine (Ville de)</i> : la création d'une zone de conservation ou une expropriation déguisée ?	47
3.	CONCLUSION	49

1. INTRODUCTION

Au cours de la dernière année, plusieurs décisions d'intérêt ont été rendues en droit immobilier. Certaines tranchent finalement des débats de longue date, alors que d'autres renseignent les différents intervenants du monde immobilier sur les modalités d'exercice de leurs droits.

Dans le cadre de cette revue jurisprudentielle en litige immobilier, la question de la prescription acquisitive sera tout d'abord analysée avec l'arrêt *Ostiguy* de la Cour suprême du Canada. Nous aurons ensuite l'occasion de discuter de la problématique relative à l'extinction des servitudes de passage, des difficultés que peut poser la planification entourant les projets immobiliers de villégiature, des troubles de voisinage en situation de développement immobilier ainsi que de l'application des règlements de zonage.

Bien sûr, le texte suivant n'a pas la prétention d'être exhaustif, mais a plutôt l'objectif d'indiquer au lecteur les arrêts rendus en droit immobilier qui ont le plus suscité d'intérêt en 2017.

2. REVUE DES DÉCISIONS D'INTÉRÊT

2.1 *Ostiguy c. Allie*¹ : la dualité entre la prescription acquisitive et le registre foncier démystifiée

Le 6 avril 2017, la Cour suprême a finalement mis fin aux incertitudes liées à l'interaction entre les effets de la prescription acquisitive et les droits enregistrés au registre foncier avec l'affaire *Ostiguy*.

Cette affaire met en cause des propriétaires de lots adjacents. Entre 1994 et 2011, madame Allie utilisait un espace de stationnement sur le lot voisin, et ce, de façon paisible, continue, publique

1. 2017 CSC 22.

et non équivoque. Elle a donc acquis en 2004 par prescription acquisitive l'espace de stationnement. Toutefois, aucune procédure judiciaire, comme prévue à l'article 2918 C.c.Q., n'a été instituée pour faire reconnaître ses droits.

C'est dans ce contexte qu'en 2011, l'appelant Ostiguy et sa conjointe ont acheté le terrain adjacent par acte de vente, sans savoir qu'une partie de leur lot était utilisée par madame Allie. Quelques mois après leur acquisition, ils déposent une demande d'injonction afin que l'intimée cesse de stationner son véhicule sur leur terrain. En réponse, madame Allie dépose une demande reconventionnelle afin de se faire reconnaître seule propriétaire de l'espace de stationnement.

La question que devait résoudre la Cour suprême était donc la suivante : une prescription déjà acquise peut-elle être opposée à un nouveau propriétaire qui inscrit son titre au registre foncier avant que le possesseur n'agisse en justice ?

Les juges majoritaires, sous la plume du juge Gascon, ont répondu par l'affirmative, rejetant de ce fait l'appel de monsieur Ostiguy.

Tout d'abord, la Cour a examiné les rôles respectifs de la publicité des droits au Québec et de la prescription acquisitive. Elle a rappelé que le rôle du registre foncier se limitait à rendre les droits opposables aux tiers, à établir leur rang, et lorsque spécifiquement prévu, à leur donner effet. La publicité des droits ne créerait donc pas de droit par elle-même. En se référant à la réforme législative abandonnée, la Cour a par la suite conclu que l'article 2918 C.c.Q. ne pouvait pas s'interpréter littéralement, car cela aurait pour effet de le rendre incompatible avec plusieurs dispositions du C.c.Q. et irait à l'encontre de l'intention du législateur de maintenir l'ancien régime sous le *Code civil du Bas-Canada*.

Ainsi, le jugement prévu à l'article 2918 C.c.Q. ne sert qu'à déclarer des droits préexistants créés par la possession de dix ans

et plus et ceux-ci opèrent de façon indépendante aux droits inscrits au registre foncier.

Madame Allie était donc la propriétaire de l'espace de stationnement. Pour les appelants, il ne leur restait qu'à se retourner contre leur vendeur en vertu de la garantie d'empiètement².

De l'affaire *Ostiguy*, il est à retenir :

- que l'inscription d'un titre au registre foncier n'annule pas la prescription acquise ;
- que la recherche au registre foncier ne suffit pas pour garantir un titre exempt de vice ;
- qu'un possesseur n'est pas obligé de faire reconnaître son droit devant les tribunaux pour avoir droit au plein effet de la prescription acquisitive ; et
- qu'en cas d'empiètement, il ne reste aux acquéreurs que le recours prévu à l'article 1724 C.c.Q.

2.2 9133-4218 *Québec inc. c. 9243-9785 Québec inc.*³ : la force majeure, cause d'extinction d'une servitude de passage contractuelle ?

Il est bien établi en droit civil québécois que l'extinction des servitudes est régie par l'article 1191 C.c.Q. Dans cette affaire, la Cour d'appel a été appelée à commenter l'utilisation des articles 1693 et 1694 C.c.Q. pour alléguer l'extinction d'une servitude en raison d'une force majeure.

Les faits en cause débutent en 1992, alors que les parties ont établi des servitudes réelles sur chacun de leurs fonds afin de faciliter la circulation pour elles-mêmes et leurs clients. Cela a pour effet que chaque fonds devient à la fois servant et dominant. Ces

2. Voir l'article 1724, al. 2, à cet effet.

3. 2017 QCCA 274.

servitudes réciproques permettent ainsi d'éviter une intersection à l'époque problématique. Toutefois, quelques années plus tard, le Ministère du Transport du Québec (le « MTQ ») intervient et réaménage l'intersection problématique pour faciliter et sécuriser la transition entre les deux routes.

Selon l'appelante, les travaux du MTQ ont rendu les deux servitudes inutiles, d'autant plus qu'ils ont eu pour effet accessoire de permettre à des intrus d'éviter l'intersection en « coupant » par le fonds de l'appelante.

Il était donc question de savoir s'il était possible d'avoir recours aux articles 1693 et 1694 C.c.Q. pour prétendre à une extinction des servitudes de passage.

Dans un premier temps, la Cour d'appel exprime ce point de vue :

[41] Par contraste, c'est le rapport personnel entre débiteur et créancier, au sens des articles 1371 et s. C.c.Q., qui sous-tend les articles 1693 et 1694 C.c.Q., dispositions qui se trouvent d'ailleurs dans le livre 5 du *Code civil du Québec*, portant sur les obligations, et non dans le livre 4, portant sur les biens et les droits réels, dont les servitudes. À leur lecture même, les articles 1693 et 1694 ne paraissent pas viser ces dernières, lesquelles, même lorsqu'elles sont contractuellement établies, ne donnent pas lieu à un rapport de droit personnel entre les propriétaires des fonds. (Nos italiques)

Cela étant dit, elle n'a pas exclu la possibilité qu'une force majeure puisse éteindre une servitude réelle, pourvu que cela respecte les règles des articles 1191, par. 5, et 1194 C.c.Q. Ces deux dispositions se lisent ainsi :

1191. La servitude s'éteint : [...]

5° Par le non-usage pendant 10 ans.

1194. La prescription court même lorsque le fonds dominant ou le fonds servant subit un changement de nature à rendre impossible l'exercice de la servitude.

C'est donc dire qu'une force majeure peut éteindre une servitude de passage, mais ce, seulement après qu'une période de 10 ans se soit écoulée depuis.

Selon l'honorable Bich, l'appelante avait donc tort de plaider les articles 1693 et 1694 C.c.Q. pour l'extinction des servitudes, car ceux-ci ne peuvent suppléer aux articles 1191 et 1194 C.c.Q. qui régissent amplement le cas d'une force majeure.

De cet arrêt, nous pouvons donc retenir :

- que la jurisprudence établie selon laquelle, outre l'expropriation, les seules causes d'extinction des servitudes sont celles prévues à 191 C.c.Q., est encore en vigueur.
- qu'une force majeure peut éteindre une servitude de passage, mais seulement par l'effet du temps.

2.3 *Station Mont-Tremblant c. Banville-Joncas et al.*⁴ : la qualification du contrat en contexte d'hôtel de villégiature

En 2003, Station Mont-Tremblant (« SMT ») a mis en vente le projet « Ermitage du Lac » (le « Projet ») comme étant un investissement dans un hôtel de villégiature, lequel serait entièrement géré par un syndicat de location opéré par SMT. Un contrat entre SMT et les acheteurs du Projet est intervenu. Chaque unité achetée était composée d'un appartement et de l'obligation de participer à un programme de location pour les périodes pendant lesquelles le ou la propriétaire n'occupe pas son unité. De plus, le contrat comprenait une entente intitulée « Bail » et assortie d'une annexe intitulée « Convention régissant le syndicat de location ».

La question était donc de déterminer si le contrat entre SMT et Banville-Joncas en était un de service au sens de l'article 2098 C.c.Q. ou de location au sens de l'article 1851 C.c.Q.

4. *Station Mont-Tremblant c. Banville-Joncas*, 2017 QCCA 939.

En première instance, le juge a accueilli en partie la demande introductive d'instance de Banville-Joncas et a déclaré que le contrat intervenu entre les parties était un contrat de service au sens de l'article 2098 C.c.Q. Les intimés avaient donc le droit de résilier unilatéralement le contrat, conformément à l'article 2125 C.c.Q.

À la suite d'une analyse des divers documents mis en preuve, la Cour d'appel tranche et infirme la décision de première instance. Celle-ci fait d'abord un retour sur son arrêt-clé *Montréal, Maine et Atlantique Canada Cie / Montreal, Maine and Atlantic Canada Co. (M.M.A) (Arrangement relatif)*⁵, selon lequel il faut non seulement regarder le contrat, mais aussi le but des parties qui peut ressortir de l'intention des parties lors de la négociation.

Selon la Cour d'appel, le juge de première instance a commis une erreur manifeste et dominante en ne prenant pas en considération certains documents et témoignages pour déterminer quels étaient l'objet et la cause véritable du contrat.

En l'espèce, elle conclut que la cause qui motivait les deux parties était d'investir dans l'exploitation d'un hôtel de villégiature⁶. Quant à l'objet, l'analyse des documents contractuels signés entre les parties révélait que la notion de « Syndicat de location » était omniprésente. Par conséquent, la prestation essentielle au cœur du contrat était la location par les propriétaires de leur unité de condominium à Tremblant aux fins d'inclusion dans le Syndicat. La Convention régissant le syndicat de location résulte du bail et n'en est que l'accessoire. Le contrat entre les parties était donc un contrat de bail au sens de l'article 1851 C.c.Q., et ne pouvait donc pas être résilié unilatéralement.

De cette affaire, il est possible de retenir :

- Pour déterminer la nature du contrat, la démarche à adopter est de trouver le but recherché par les parties et la prestation essentielle au cœur de l'entente.

5. 2014 QCCA 2072.

6. *Station Mont-Tremblant c. Banville-Joncas, supra*, note 4, par. 86.

À noter qu'une requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême du Canada a été rejetée⁷.

2.4 *Laflamme c. Groupe Norplex*⁸ : lorsque la construction d'un projet immobilier peut causer préjudice

L'article 976 C.c.Q. se lit comme suit :

976. Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux.

A contrario, cela signifie que les voisins ne doivent pas créer des inconvénients anormaux, excédant les limites de la tolérance que les voisins se doivent. Qu'en est-il, alors, lorsqu'il s'agit de constructions d'envergure s'étendant sur plusieurs années ? C'est ce que la Cour d'appel a été appelée à trancher dans l'arrêt *Laflamme*⁹ le 26 septembre 2017.

Un bref rappel des faits en cause s'impose. 9185-7227 Québec inc. détient un terrain vacant adjacent à celui des appelants et a l'intention d'y construire un grand projet de condominiums, dont le Groupe Norplex est chargé de la promotion. Elle y fait les travaux prévus, lesquels s'échelonnent sur plus de deux ans. En raison de ces derniers, en plus de plusieurs désagréments prétendus, deux des trois appelants sont privés de l'exercice de leur servitude de passage leur permettant d'accéder à leur stationnement. Tous les appelants étaient également privés de leur accès à l'une des portes d'entrée, aux espaces de rangement et à l'emplacement des bacs de poubelle et de recyclage. Pour se faire dédommager de cette situation, les appelants réclamaient en première instance 400 000 \$ à titre de dommages en raison des troubles de voisinage.

En première instance, le juge conclut premièrement qu'aucun recours à l'encontre du Groupe Norplex n'est possible, cette der-

7. En date du 15 février 2018.

8. *Laflamme c. Groupe Norplex*, 2017 QCCA 1459.

9. *Ibid.*

nière n'étant pas le voisin propriétaire. Quant à la responsabilité de 9185-7227 Québec inc., il n'a pas été prouvé que les désagréments prétendus excédaient la limite de la tolérance que les voisins se doivent. Finalement, l'empiètement sur la servitude de passage ne représentait pas un trouble de voisinage puisque 9185-7227 Québec inc. avait aménagé des espaces de stationnement autre part. Le juge de première instance rejette donc le recours de Laflamme.

En Cour d'appel, le banc infirme toutefois le jugement de première instance puisque le juge aurait dû octroyer des dommages en raison de l'empiètement sur la servitude de passage. Toutefois, il est noté qu'il ne fallait pas examiner la question en vertu de l'article 976 C.c.Q., mais plutôt en vertu de l'article 1186, al. 2 C.c.Q., lequel prévoit que le propriétaire du fonds servant ne peut pas diminuer l'exercice de la servitude. Puisque les appelants n'ont pas pu bénéficier de la servitude de passage pendant plus de deux ans, la Cour leur octroie 11 000 \$.

Quant à la question des troubles de voisinage en raison de la construction de la tour à condominiums, la Cour d'appel estime que le projet était un inconvénient normal en raison des circonstances de l'espèce. En effet, le développement se trouvait en milieu urbain, en plein essor avec des immeubles à vocation semblable et les travaux ne s'effectuaient que du lundi au vendredi, pendant la journée.

Ceci étant dit, le juge fait bien attention de préciser que sa décision n'invite pas à interpréter qu'aucun chantier ne peut occasionner des troubles de voisinage :

En l'espèce, le développement immobilier est un inconvénient normal, compte tenu de la nature des fonds (vocation et utilisation effective), de leur situation (au cœur d'une des plus importantes villes de la province, dans un secteur à la fois résidentiel et commercial) et des usages locaux. Conclure autrement voudrait dire qu'un propriétaire d'un fonds en milieu urbain ne pourrait construire sur son terrain un bâtiment sans automatiquement, et pour ce seul fait, engager sa responsabilité en vertu de l'article 976 C.c.Q. À mon avis, telle ne peut être la portée de cette disposition.

Ceci étant dit, mes propos ne peuvent être interprétés comme voulant dire qu'un chantier de construction ne peut pas occasionner de troubles de voisinage. Chaque cas est d'espèce.¹⁰

Il est donc à retenir de cet arrêt que les développements immobiliers, aussi dérangeants soient-ils, ne peuvent pas représenter des troubles de voisinage dans tous les cas. Or, chaque cas est un cas d'espèce dont les faits détermineront si la nature des constructions cause des inconvénients anormaux.

Il est à noter qu'une requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême du Canada est pendante¹¹.

2.5 Montréal (Ville de) c. 9114-6308 Québec inc.¹² : contribution aux fins de parcs – une question d'interprétation de la L.A.U. pour l'application d'un règlement de zonage

Auparavant, il était uniquement possible d'imposer une contribution aux fins de parcs lorsqu'il y avait une opération de lotissement. Toutefois, à compter de l'année 1993, le législateur a étendu cette mesure en donnant aux municipalités la possibilité de l'intégrer à un règlement de zonage. C'est ainsi que les articles 117.1 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*¹³ (« L.A.U. ») permettent dorénavant aux municipalités d'assujettir la délivrance de permis de construction ou de transformation d'un immeuble faisant l'objet d'un projet de redéveloppement à une contribution pour le fonds destiné à l'aménagement de parcs et d'espaces naturels.

C'est dans ce contexte que le litige en question est né. 9114-6308 Québec inc. détient un lot en copropriété divisée à destination mixte. En 2011, elle obtient un permis permettant la transformation en logements d'une partie de son lot. Le lot est donc divisé en cinq parties, soit trois logements, une partie commune et un

10. *Laflamme c. Groupe Norplex*, *supra*, note 8, par. 58.

11. En date du 15 février 2018.

12. *Montréal (Ville de) c. 9114 Québec inc.*, 2017 QCCA 331.

13. RLRQ, c. A-19.1, (ci-après L.A.U.).

local commercial (le lot 587). Toutefois, ce changement n'a pas été suivi d'une modification de la déclaration de copropriété, et ne figure donc pas au registre foncier.

En 2012, la Ville de Montréal adopte un règlement municipal en vertu des articles 117.1 et suivants L.A.U. par lequel elle assujettit un propriétaire à contribuer au fonds servant à financer l'aménagement de parcs et d'espaces naturels pour obtenir un permis de construction. Le règlement adopté en vertu de la L.A.U. prévoit que la contribution doit être de « 10 % de la valeur réelle du site ».

En 2013, 9114-6308 Québec inc. décide de convertir son lot 587 en deux lots distincts pour créer des logements.

La question en litige posée à la Cour était donc de circonscrire la portée du règlement de zonage en définissant les termes « immeuble »¹⁴ et « site »¹⁵.

Tout d'abord, la Cour analyse la signification du terme « immeuble » employé aux articles 117.1 et 117.2, al. 2 L.A.U. Tout comme le juge de première instance, la Cour conclut que le sens à donner au terme est lié à l'immatriculation d'un lot en raison du principe d'interprétation de l'uniformité des expressions. De plus, elle se base sur l'historique législatif et les différentes dispositions en matière de copropriété divise pour conclure qu'il est logique de rattacher le terme « immeuble » à un lot immatriculé. Dans le contexte d'une copropriété divise, c'est donc la partie privative immatriculée qui est un « immeuble » au sens de la loi.

14. À titre de rappel, l'article 117.1, al. 2 de la L.A.U. prévoit que « Le règlement de zonage peut, aux mêmes fins, prescrire toute condition préalable, parmi celles mentionnées à l'article 117.2, à la délivrance d'un permis de construction à l'égard d'un immeuble, dans l'une ou l'autre des situations suivantes : 1° *l'immeuble* fait l'objet d'un projet de redéveloppement tel que défini par le règlement ; [...] » (Nos italiques).

15. L'article 4 du Règlement prévoit ce qui suit : « Préalablement à la délivrance d'un permis de construction ou de transformation visant un immeuble qui fait l'objet d'un projet de redéveloppement, le propriétaire doit verser à l'arrondissement une somme compensatoire équivalente à 10 % de la valeur réelle du site » (Nos italiques).

Se fondant sur cette définition d'« immeuble » ainsi que sur le dernier alinéa de l'article 117.2 L.A.U., lequel prévoit qu'« on entend par « site », selon le cas, l'assiette de l'immeuble visé au deuxième alinéa de l'article 117.1 », le juge conclut que le terme « site » est nécessairement la superficie du lot visé par le redéveloppement.

La Cour d'appel modifie donc le jugement de première instance pour déclarer que pour le cas de l'espèce, la contribution de 9114-6308 Québec inc. serait de 10 % de la valeur de la superficie du lot 587. Toutefois, puisque le lot n'a pas encore fait l'objet d'une évaluation foncière, celle-ci n'est pas déterminée pas le Tribunal.

De cet arrêt, nous pouvons donc retenir qu'un règlement se doit d'être conforme à sa loi habilitante. Ainsi, pour ce qui est du règlement de la Ville, il était nécessaire de comprendre la portée des termes-clés de la L.A.U. afin de bien interpréter le règlement municipal. De plus, la Cour a réaffirmé le principe selon lequel, lorsque plusieurs interprétations d'une disposition sont possibles, « le législateur est présumé ne pas vouloir faire des lois dont l'application conduirait à des conséquences contraires à la raison ou à la justice »¹⁶.

2.6 2646-8926 Québec inc. c. Lorraine (Ville de)¹⁷ : la création d'une zone de conservation ou une expropriation déguisée ?

Le 7 novembre 2016, la Cour d'appel a rendu un jugement concernant la création d'une zone de conservation par la Ville.

En 1989, 2646-8926 Québec inc. achète un terrain dans une zone résidentielle de la Ville de Lorraine, afin de développer un projet domiciliaire. Toutefois, la Ville modifie en 1991 son règlement de zonage, ce qui a pour conséquence de soumettre 60 % du terrain de l'appelante à une zone de conservation.

16. *Montréal (Ville de) c. 9114 Québec inc.*, *supra*, note 12, par. 60.

17. *2646-8926 Québec inc. c. Lorraine (Ville de)*, 2016 QCCA 1803.

Les usages prévus sont dorénavant pour les activités récréatives et de loisirs publics, semi-publics et privés, dont des sentiers d'interprétation de la nature, des sentiers pédestres et des sentiers équestres.

Cependant, ce n'est que dix ans plus tard, soit en 2001, que l'appelante s'aperçoit du changement de réglementation lorsque son dirigeant constate que des sentiers, des bancs et des escaliers ont été aménagés par la Ville. C'est dans ce contexte qu'en 2007, à la suite de négociations avec la Ville, 2646-8926 Québec inc. introduit un recours en nullité.

En première instance, le recours tombe toutefois à l'eau en raison de la tardiveté de la demande :

[52] À la lumière de ce qui précède, le tribunal conclut que la demanderesse n'a pas institué la présente action en nullité dans un délai raisonnable au cours de la période de prescription décennale. Le présent recours étant prescrit au moment de son institution en novembre 2007, aucun des amendements apportés par la suite ne peut survivre au rejet d'action.¹⁸

L'appelante se pourvoit en appel, et obtient gain de cause devant la Cour d'appel. Cette dernière infirme le jugement de première instance et conclut que :

[l]a modification du zonage et l'occupation, par l'installation d'aménagements, constituent une expropriation déguisée puisque l'appelante perd l'usage de son terrain qui avait, après les modifications, une utilité publique uniquement.¹⁹

En effet, quoiqu'elle reconnaisse que la Ville n'a pas agi sans compétence, elle a abusé de ses droits en créant la zone de conservation sans indemniser l'appelante. En conséquence, la Cour déclare les règlements inopposables à l'appelante. Pourtant, en raison du passage du temps et de l'intérêt de préserver la stabilité des lois, elle ne déclare pas nuls les règlements en question.

18. 2646-8926 Québec inc. c. Lorraine (Ville de), 2015 QCCS 3135, par. 52.

19. 2646-8926 Québec inc. c. Lorraine (Ville de), *supra*, note 17, par. 10.

La Cour d'appel a donc retourné le dossier à la Cour supérieure pour la détermination des dommages auxquels la Ville sera tenue.

Ainsi, nous pouvons retenir qu'une zone de conservation peut être créée, mais cela ne peut pas se faire au détriment d'un propriétaire affecté par cette zone. Une ville doit faire preuve de prudence lors de l'adoption de ses règlements, si elle ne veut pas que ceux-ci soient l'objet d'un recours en nullité et/ou en dommages en raison d'une expropriation déguisée.

Le dossier est toutefois à suivre, puisqu'il a fait l'objet d'un pourvoi devant la Cour suprême du Canada.

3. CONCLUSION

En somme, le praticien se doit d'être vigilant sur plusieurs points.

D'une part, il ne suffit plus d'examiner le registre foncier pour assurer la qualité d'un titre. La Cour suprême a signalé qu'il est nécessaire de garder en tête le cas de la possession non identifiée à l'acte de vente ou au registre foncier. D'autre part, il est confirmé que la force majeure peut entraîner l'extinction d'une servitude, mais cela, après un délai de dix ans tel que le prescrit l'article 1195 C.c.Q.

Par ailleurs, suivant l'arrêt *Station Mont-Tremblant*, nous pouvons retenir que la qualification des contrats dépendra de l'objet et de la cause de leur entente. Quant à la construction de projets immobiliers d'envergure, il est important de planifier leur déroulement afin de ne pas diminuer l'utilisation d'une servitude.

Finalement, les arrêts 9114-6403 *Québec inc.* et *Ville de Lorraine* viennent baliser davantage l'exercice des pouvoirs des villes et des municipalités quant à l'application de leurs règlements municipaux. La Cour d'appel a premièrement rappelé que les lois ne doivent pas être interprétées d'une manière dont l'application mène à des conséquences contraires à la raison ou à la justice.

La Cour d'appel a aussi réitéré le principe de l'arrêt *Benjamin*²⁰, selon lequel le pouvoir réglementaire peut constituer une expropriation déguisée en certaines circonstances, ce qui justifie alors l'intervention des tribunaux.

20. *Montréal (Ville) c. Benjamin*, 2004 CanLII 44591 (QC C.A.).