

Réal Veilleux and Rémi Veilleux *Appellants*

v.

Commission de protection du territoire agricole du Québec *Respondent*

and

Corporation municipale de Barnston-Ouest
Mis en cause

INDEXED AS: VEILLEUX v. QUEBEC (COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE)

File No.: 19961.

1987: May 13; 1989: April 20.

Present: Beetz, Lamer, Wilson, Le Dain * and La Forest JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR QUEBEC

Environmental law — Preservation of agricultural land — Acquired rights — Foundations and flooring existing on lot at time of decree bringing lot under Act to preserve agricultural land — Foundations and flooring forming part of ruins of house demolished five years previously — Ruins not “uncropped” — Whether existence of foundations and flooring constituting use of lot for purpose other than agriculture — Whether appellants have acquired rights — Utility of rules developed by the courts with respect to zoning and acquired rights — Act to preserve agricultural land, S.Q. 1978, c. 10, ss. 1(1), 101, 102.

The appellants alleged that they had acquired rights under s. 101 of the *Act to preserve agricultural land* to use a lot for a purpose other than agriculture and in particular to alienate and subdivide the lot and build a house on it without authorization from the Commission de protection du territoire agricole. The lot in question had been subject to the provisions of the Act since June 13, 1980. On that date the stone foundations and wood flooring of a residence built in 1945 and demolished in 1976 still existed and were not “uncropped”. On July 24, 1980, part of the lot, including the site of the old foundations, was sold, with the vendor retaining ownership of the other part. The purchaser thereupon sent the Commission a statement to the effect that he held acquired rights to build a house on this lot. Construction of the new residence began as soon as the municipality issued the building permit. On July 28, 1983, the Com-

* Le Dain J. took no part in the judgment.

Réal Veilleux et Rémi Veilleux *Appelants*

c.

Commission de protection du territoire agricole du Québec *Intimée*

et

Corporation municipale de Barnston-Ouest
Mise en cause

RÉPERTORIÉ: VEILLEUX c. QUÉBEC (COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE)

N° du greffe: 19961.

c 1987: 13 mai; 1989: 20 avril.

Présents: Les juges Beetz, Lamer, Wilson, Le Dain * et La Forest.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

d

Droit de l'environnement — Protection du territoire agricole — Droits acquis — Fondations recouvertes d'un plancher sur le lot au moment du décret assujettissant le lot à la Loi sur la protection du territoire agricole — Fondations et plancher partie des ruines d'une maison démolie cinq ans auparavant — Absence de couverture végétale — La présence des fondations et du plancher constitue-t-elle une utilisation du lot à une fin autre que l'agriculture? — Les appelants ont-ils des droits acquis? — Utilité des normes fixées par la jurisprudence en matière de zonage et de droits acquis — Loi sur la protection du territoire agricole, L.Q. 1978, chap. 10, art. 1.1°, 101, 102.

Les appelants allèguent qu'ils ont, en vertu de l'art. 101 de la *Loi sur la protection du territoire agricole*, des droits acquis d'utiliser un lot à une fin autre que l'agriculture et, particulièrement, d'aliéner et de lotir ce lot et d'y construire une résidence sans l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec. Le lot en litige est assujéti aux dispositions de la Loi depuis le 13 juin 1980. À cette date, les fondations de pierre et le plancher en bois d'une résidence, construite en 1945 et démolie en 1976, subsistaient et n'étaient pas sous couverture végétale. Le 24 juillet 1980, la partie du lot incluant l'emplacement des anciennes fondations a été vendue, le vendeur conservant la propriété de l'autre partie. L'acheteur a alors fait parvenir à la Commission une déclaration à l'effet qu'il bénéficie de droits acquis pour construire une résidence sur ce lot. La construction de la nouvelle résidence a

* Le juge Le Dain n'a pas pris part au jugement.

mission issued an order directing the appellants to vacate the sale and to cease using the lot for any purpose other than agriculture. Faced with the Commission's refusal to revoke its order, the appellants filed a motion in the Superior Court seeking a ruling that they had acquired rights under s. 101 of the Act. The motion was granted but this judgment was reversed by the Court of Appeal. This appeal is to determine whether the stone foundation of a house covered by wood flooring which was not "uncropped" on June 13, 1980 is a non-conforming use giving rise to an acquired right within the meaning of ss. 101 *et seq.* of the Act.

Held: The appeal should be dismissed.

The appellants relied on art. 406 C.C.L.C. and s. 6 of the *Charter of Human Rights and Freedoms*. Both of these, while recognizing the fundamental nature of the right of ownership, make it subject to the limitations and prohibitions contained in statutes or regulations. The *Act to preserve agricultural land* contains a prohibition of a public nature. As the appellants' lot is located in an agricultural region, they must prove that it is in an exceptional situation covered by the Act. Since the Act itself specifies the circumstances giving rise to acquired rights, the other rules developed by the courts with respect to zoning and acquired rights cannot have the effect of conferring acquired rights other than those specified by the Act or of conferring them in a way not contemplated by the Act. These other rules are useful, however, in the interpretation of terms not defined by the Act.

The appellants do not have acquired rights under s. 101. This provision protects the rights of those who were actually using their land for other than agricultural purposes at the time the Act became applicable to it. The owner of unused and deserted land does not have a non-conforming right of use to protect that would justify the exclusion of that land from the ambit of the Act. At the time of the decree, all he has is a right of ownership stripped of any right of use other than that allowed by the Act. In the case at bar, there is no question that in the past this lot was used for residential purposes; but this use was abandoned when the house the ruins of which remain was demolished in 1976. At the time of the decree, June 13, 1980, no effective use was made of the lot or of the old foundations located on it. The appellants therefore cannot rely on s. 101. Unused land is not used for purposes other than agriculture, as required by this provision.

débuté immédiatement après la délivrance du permis de construction par la municipalité. Le 28 juillet 1983, la Commission a émis une ordonnance enjoignant les appelants d'annuler la vente et de cesser l'utilisation à une fin autre que l'agriculture de ce lot. Devant le refus de la Commission de révoquer son ordonnance, les appelants ont présenté en Cour supérieure une requête visant à faire déclarer qu'ils ont des droits acquis en vertu de l'art. 101 de la Loi. La requête a été accueillie mais ce jugement a été infirmé par la Cour d'appel. Le présent pourvoi vise à déterminer si un solage de maison en pierre recouvert d'un plancher de bois qui n'était pas sous couverture végétale en date du 13 juin 1980, constitue un usage dérogatoire générant un droit acquis, au sens des art. 101 et suiv. de la Loi.

Arrêt: Le pourvoi est rejeté.

Les appelants invoquent à l'appui de leur prétention l'art. 406 C.c.B.-C. et l'art. 6 de la *Charte des droits et libertés de la personne*. L'un et l'autre, tout en reconnaissant le caractère fondamental du droit de propriété, le soumettent aux limitations et interdictions prévues par les lois ou règlements. La *Loi sur la protection du territoire agricole* comporte une interdiction d'ordre public. Le lot des appelants étant situé dans une région agricole, ils leur incombent donc de prouver qu'il est dans une situation exceptionnelle prévue par la Loi. Puisque la Loi prévoit elle-même les circonstances qui donnent naissance à des droits acquis, les autres normes d'origine jurisprudentielle en matière de zonage et de droits acquis ne sauraient avoir pour effet de conférer d'autres droits acquis que ceux qui sont prévus par la Loi ou de les conférer autrement que la Loi ne le prévoit. Ces autres normes sont toutefois utiles pour interpréter des termes que la Loi n'a pas définis.

Les appelants n'ont pas de droits acquis en vertu de l'art. 101. Cet article protège les droits de ceux qui au moment où la Loi est devenue applicable à leurs terres en usent effectivement à des fins autres qu'agricoles. Le propriétaire d'un terrain inutilisé et laissé à l'abandon n'a pas de droit d'usage dérogatoire à protéger qui justifierait que ce terrain soit exclu de l'application de la Loi. Il ne lui reste, au moment du décret, qu'un droit de propriété dénudé de tout droit d'usage autre que ceux que la Loi permet. En l'espèce, il n'y a pas de doute que dans le passé, ce lot a été utilisé à des fins résidentielles. Mais, il y a eu abandon de cette utilisation lorsque la maison dont il subsiste des ruines fut démolie en 1976. À la date du décret, le 13 juin 1980, aucune utilisation effective n'était faite de ce lot ou des anciennes fondations qui y étaient situées. Les appelants ne peuvent donc invoquer l'art. 101. Un terrain inutilisé n'est pas utilisé à des fins autres que l'agriculture comme l'exige cet article.

The appellants' argument that the absence of vegetation indicates and preserves the acquired right to use of the lot for purposes other than agriculture cannot be accepted. Section 102, on which they rely, does not apply to an interruption or abandonment of use which occurred before the date on which the Act became applicable to a lot. Moreover, s. 102 refers to the "right recognized by section 101". This provision makes s. 102 inapplicable, and accordingly makes the presence or absence of vegetation irrelevant, unless acquired rights pursuant to s. 101 are first found to exist. The appellants have not established the existence of acquired rights pursuant to s. 101.

Cases Cited

Referred to: *Commission de protection du territoire agricole du Québec v. Rhéaume*, [1984] C.A. 542.

Statutes and Regulations Cited

Act to preserve agricultural land, S.Q. 1978, c. 10 [now R.S.Q., c. P-41.1], ss. 1(1), 22, 26, 28, 29, 30, 31, 34-42, 98, 101, 102, 103, 116.

Charter of Human Rights and Freedoms, R.S.Q., c. C-12, s. 6.

Civil Code of Lower Canada, art. 406.

Authors Cited

Codère, Danielle. "La Loi sur la protection du territoire agricole et le droit privé". Dans Michel Poirier éd., *Droit québécois de l'aménagement du territoire*. Sherbrooke: Éditions Revue de Droit, Université de Sherbrooke, 1983.

Cormier, Louis A. et Louis-V. Sylvestre. *Loi annotée sur la protection du territoire agricole*. Montréal: Wilson & Lafleur, 1980.

Cormier, Louis A. et Louis-V. Sylvestre. *Loi sur la protection du territoire agricole: commentaires, décisions, jugements*. Montréal: Wilson & Lafleur, 1984.

APPEAL from a judgment of the Quebec Court of Appeal, [1986] R.J.Q. 1402, [1986] R.D.I. 205, reversing a judgment of the Superior Court, [1985] C.S. 174. Appeal dismissed.

Pierre G. Geoffroy, for the appellants.

Serge Cardinal, for the respondent.

Quant à l'argument des appelants selon lequel l'absence de couverture végétale indiquerait et sauvegarderait des droits acquis à un usage du lot pour des fins autres que l'agriculture, il ne peut être retenu. L'article 102 sur lequel ils se fondent ne s'applique pas à une interruption ou à un abandon d'utilisation qui s'est produit avant la date à laquelle la Loi est devenue applicable sur un lot. De plus, l'art. 102 réfère au «droit reconnu par l'article 101». Ce texte rend l'art. 102 inapplicable, et rend par conséquent non pertinente la présence ou l'absence de la couverture végétale, à moins que l'on ait déterminé au préalable l'existence de droits acquis en vertu de l'art. 101. Or, les appelants n'ont pas démontré l'existence de droits acquis en vertu de l'art. 101.

Jurisprudence

Arrêt mentionné: *Commission de protection du territoire agricole du Québec c. Rhéaume*, [1984] C.A. 542.

Lois et règlements cités

Charte des droits et libertés de la personne, L.R.Q., chap. C-12, art. 6.

Code civil du Bas-Canada, art. 406.

Loi sur la protection du territoire agricole, L.Q. 1978, chap. 10 [maintenant L.R.Q., chap. P-41.1], art. 1.1°, 22, 26, 28, 29, 30, 31, 34 à 42, 98, 101, 102, 103, 116.

Doctrine citée

Codère, Danielle. «La Loi sur la protection du territoire agricole et le droit privé». Dans Michel Poirier éd., *Droit québécois de l'aménagement du territoire*. Sherbrooke: Éditions Revue de Droit, Université de Sherbrooke, 1983.

Cormier, Louis A. et Louis-V. Sylvestre. *Loi annotée sur la protection du territoire agricole*. Montréal: Wilson & Lafleur, 1980.

Cormier, Louis A. et Louis-V. Sylvestre. *Loi sur la protection du territoire agricole: commentaires, décisions, jugements*. Montréal: Wilson & Lafleur, 1984.

POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel du Québec, [1986] R.J.Q. 1402, [1986] R.D.I. 205, qui a infirmé un jugement de la Cour supérieure, [1985] C.S. 174. Pourvoi rejeté.

Pierre G. Geoffroy, pour les appelants.

Serge Cardinal, pour l'intimée.

English version of the judgment of the Court delivered by

BEETZ J.

I—Introduction

The *Act to preserve agricultural land*, S.Q. 1978, c. 10, now R.S.Q., c. P-41.1 (the Act), was adopted in 1978 to preserve agricultural land in Quebec, as its title indicates. Section 22 empowers the government to identify any part of the territory of Quebec by decree as a designated agricultural region. In a designated agricultural region or, under ss. 34 to 42, in reserved areas therein, ss. 26, 28 and 29 prohibit any person, except with the authorization of the Commission de protection du territoire agricole du Québec (the Commission), from using a lot for any purpose other than agriculture, a term defined by the Act in s. 1(1), from effecting a subdivision or from alienating a lot while retaining a right of alienation on a contiguous lot.

The Act makes certain exceptions to these prohibitions. One such exception is designed to safeguard, *inter alia*, the rights of persons already using a lot for a purpose other than agriculture at the time a decree was adopted. This exception is contained in s. 101 of Division IX of the Act, titled "Acquired Rights", which has led to considerable litigation. It is primarily this section which the Court must interpret, in accordance with the definition given to "agriculture" by the Act, which includes in particular "leaving land uncropped" ("*le fait de laisser le sol sous couverture végétale*"). In the case at bar, at the time the applicable decree was adopted, the lot which is at issue still had on it the stone foundations and wood flooring of a house built in 1945 and demolished in 1976. These foundations and flooring were not "uncropped" ("*sous couverture végétale*").

The Court must decide whether, when the decree was adopted, the existence of these foundations and flooring was a use of the lot for a purpose other than agriculture within the meaning of s. 101.

II—Facts and Proceedings

The facts are not in dispute. They were admitted at the hearing. They are summarized by the appellants in their factum as follows, and this summary was accepted by the respondent in its factum:

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE BEETZ—

a I—Introduction

La *Loi sur la protection du territoire agricole*, L.Q. 1978, chap. 10, maintenant L.R.Q., chap. P-41.1 (la Loi), a été adoptée en 1978 afin, comme l'indique son titre, de protéger le territoire agricole du Québec. L'article 22 habilite le gouvernement à identifier par décret comme région agricole désignée, toute partie du territoire du Québec. Dans une région agricole désignée ou, suivant les art. 34 à 42, dans les aires retenues pour fins de contrôle qui s'y trouvent situées, il devient interdit par les art. 26, 28 et 29, sauf sur autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (la Commission), d'utiliser un lot à une fin autre que l'agriculture, terme que la Loi définit au par. 1.1°, d'effectuer un lotissement, ou d'aliéner un lot tout en conservant un droit d'aliénation sur un lot contigu.

La Loi prévoit certaines exceptions à ces prohibitions. L'une de ces exceptions est destinée à sauvegarder, entre autres, les droits de ceux qui utilisaient déjà un lot à une fin autre que l'agriculture au moment de l'adoption d'un décret. Cette exception se trouve dans la section IX de la Loi, intitulée «Droits acquis», à l'art. 101, qui a donné lieu à nombre de litiges. C'est cet article qu'il s'agit principalement d'interpréter, compte tenu de la définition que la Loi donne de l'agriculture et qui comprend particulièrement «le fait de laisser le sol sous couverture végétale». En l'espèce, au moment de l'adoption du décret pertinent, subsistaient sur le lot qui fait l'objet du litige, les fondations de pierre et le plancher en bois d'une résidence construite en 1945 et démolie en 1976. Ces fondations et ce plancher n'étaient pas sous couverture végétale.

Il faut décider si, lors de l'adoption du décret, la présence de ces fondations et de ce plancher constituait une utilisation du lot à une fin autre que l'agriculture, au sens de l'art. 101.

j II—Les faits et les procédures

Les faits ne sont pas contestés. Ils ont été admis à l'enquête. Voici le résumé que les appelants en donnent dans leur mémoire et que l'intimée accepte dans le sien:

[TRANSLATION] Lot 6C of range I of the cadastre of the township of Barnston has been subject to the provisions of the Act to preserve agricultural land . . . since June 13, 1980, the effective date of the third designated agricultural region decree, which covered the territory of the municipal corporation of Barnston Ouest.

On that date the stone foundations and wood flooring of a residence built in 1945 and demolished in 1976 still existed and were not "uncropped".

On June 13, 1980, the residence and its remains had never been built on or used for agricultural purposes within the meaning of the Act to preserve agricultural land.

By a deed of alienation dated July 24, 1980 Réal Veilleux sold part of this lot to Rémi Veilleux, including the site of the old foundations.

At the time of this alienation Réal Veilleux, the vendor, retained ownership of part of the lot.

The deed of sale of July 24, 1980 contains the following clause on page 5:

"This sale is not subject to any authorization by the Commission since there is at present a foundation on the land sold hereby, the said foundation existed before June 13, 1980 and the said foundation has not been left uncropped; the seller accordingly has acquired rights as defined in ss. 101, 102 and 103 of the said Act."

On August 5, 1980, Rémi Veilleux sent the Commission de protection du territoire agricole a statement that he held acquired rights to build a residence on this lot within the meaning of s. 101 of the Act.

On August 7, 1980, Rémi Veilleux applied for and obtained a permit from the municipal corporation of Barnston Ouest to build a residence.

The construction of the new residence began as soon as the mis en cause issued the building permit (on August 7, 1980), and the old foundations were removed after the new residence was built.

On July 28, 1983, the Commission de protection du territoire agricole du Québec, without a hearing, issued an order directing the applicants to vacate the sale of July 24, 1980 and to cease using this lot for any purpose other than agriculture.

On August 18, 1983, Rémi Veilleux filed with the Commission an application to revoke this order.

Le lot 6C, du rang I, du cadastre du canton de Barnston, est assujéti aux dispositions de la Loi sur la protection du territoire agricole [...] depuis le 13 juin 1980, date de l'entrée en vigueur du troisième décret de région agricole désignée qui comprenait le territoire de la corporation municipale de Barnston Ouest.

À cette date, les fondations de pierres et le plancher en bois d'une résidence construite en 1945, et démolie en 1976, subsistaient et n'étaient pas sous couverture végétale.

La résidence ainsi que ses résidus au 13 juin 1980 n'ont jamais été construits ou utilisés à des fins d'agriculture au sens de la Loi sur la protection du territoire agricole.

En vertu d'un acte d'aliénation du 24 juillet 1980, Réal Veilleux vend à Rémi Veilleux une partie de ce lot incluant l'emplacement des anciennes fondations.

Lors de cette aliénation, Réal Veilleux, le vendeur, conserve la propriété d'une partie de ce lot.

L'acte de vente du 24 juillet 1980 contient, à sa page 5, la clause suivante:

«La présente vente n'est sujette à aucune autorisation de la part de la Commission considérant qu'il existe présentement un solage sur le terrain présentement vendu, et que ledit solage existait avant le 13 juin 1980, et que ledit solage n'a pas été laissé sous couverture végétale; le présent vendeur bénéficiant ainsi des droits acquis tels que définis aux articles 101, 102, 103 de ladite loi.»

Le 5 août 1980, Rémi Veilleux fait parvenir à la Commission de protection du territoire agricole une déclaration à l'effet qu'il bénéficie de droits acquis au sens de l'article 101 de la loi pour construire une résidence sur ce lot.

Le 7 août 1980, Rémi Veilleux demande et obtient de la corporation municipale de Barnston Ouest un permis pour la construction d'une résidence.

La construction de la nouvelle résidence a débuté immédiatement après l'émission du permis de construction par la mise-en-cause (7 août 1980) tandis que l'enlèvement des anciennes fondations a été réalisé après la construction de la nouvelle résidence.

Le 28 juillet 1983, la Commission de protection du territoire agricole du Québec, sans aucune audition, émet une ordonnance enjoignant aux requérants d'annuler la vente du 24 juillet 1980 et de cesser l'utilisation à une fin autre que l'agriculture de ce lot.

Le 18 août 1983, Rémi Veilleux dépose à la Commission une demande de révocation de cette ordonnance.

In a decision dated December 21, 1983, the Commission refused to revoke its order.

In January 1984, the appellants filed a motion in the Superior Court asking it for a ruling that they had acquired rights under s. 101 of the Act to use lot 6C for a purpose other than agriculture, and in particular to alienate and subdivide the lot and build a house on it without authorization from the Commission.

The Superior Court allowed this motion on January 4, 1985, [1985] C.S. 174.

On an appeal by the Commission the Court of Appeal reversed the Superior Court judgment in a unanimous judgment dated April 21, 1986 and, accepting the Commission's contentions, ruled that the appellants do not have the acquired rights they are claiming and could not alienate and subdivide the land in question without authorization from the Commission: [1986] R.J.Q. 1402.

Hence the appeal.

III—Legislation

The relevant provisions of the Act are as follows:

1. In this act, unless the context requires otherwise,

(1) "agriculture" means the cultivation of the soil and plants, leaving land uncropped or using it for forestry purposes, or the raising of livestock, and, for these purposes, the making, construction or utilization of works, structures or buildings, except residences;

26. In a designated agricultural region, no person may use a lot for any purpose other than agriculture without the authorization of the commission.

28. No person may, except with the authorization of the commission, effect a subdivision in a designated agricultural region.

29. No person may, in a designated agricultural region, except with the authorization of the commission, effect the alienation of a lot while retaining a right of alienation on a contiguous lot or on a lot that would otherwise be contiguous if it were not separated from the first by a public road.

The alienation of one or several contiguous lots or of lots which would be contiguous if they were not separated by a public road shall not be made in favour of more

Dans une décision du 21 décembre 1983, la Commission refuse de révoquer son ordonnance.

En janvier 1984, les appelants adressent à la Cour supérieure une requête visant à faire déclarer qu'ils ont, en vertu de l'art. 101 de la Loi, des droits acquis d'utiliser le lot 6C à une fin autre que l'agriculture et, particulièrement, d'aliéner et de lotir ce lot et d'y construire une résidence sans l'autorisation de la Commission.

La Cour supérieure accueille cette requête le 4 janvier 1985, [1985] C.S. 174.

Sur appel interjeté par la Commission, la Cour d'appel, par un arrêt unanime daté du 21 avril 1986, infirme le jugement de la Cour supérieure et, faisant droit à la contestation de la Commission, déclare que les appelants n'ont pas les droits acquis qu'ils revendiquent et ne pouvaient aliéner et lotir le terrain en question sans l'autorisation de la Commission: [1986] R.J.Q. 1402.

D'où le pourvoi.

e III—Les dispositions législatives

Voici le texte des dispositions pertinentes de la Loi:

1. Dans la présente loi, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

1° «agriculture»: la culture du sol et des végétaux, le fait de laisser le sol sous couverture végétale ou de l'utiliser à des fins sylvicoles, l'élevage des animaux et, à ces fins, la confection, la construction ou l'utilisation de travaux, ouvrages ou bâtiments, à l'exception des résidences;

26. Dans une région agricole désignée, une personne ne peut, sans l'autorisation de la commission, utiliser un lot à une fin autre que l'agriculture.

28. Une personne ne peut, sans l'autorisation de la commission, effectuer un lotissement dans une région agricole désignée.

29. Dans une région agricole désignée, une personne ne peut, sans l'autorisation de la commission, procéder à l'aliénation d'un lot si elle conserve un droit d'aliénation sur un lot contigu ou qui serait par ailleurs contigu, s'il n'était pas séparé du premier lot par un chemin public.

L'aliénation d'un ou plusieurs lots contigus ou qui le seraient s'ils n'étaient pas séparés par un chemin public

than one person, except with the authorization of the commission.

The surface of a lot in respect of which a right is recognized in virtue of Division IX is not deemed contiguous.

30. Subdivision or alienation made in contravention to section 28 or 29 may be annulled.

Any interested person, including the Procureur général, the commission or the municipal corporation where the lot is situated may apply to the Superior Court to have such nullity declared.

31. In a designated agricultural region, the owner of a vacant lot under a title registered on or before 9 November 1978 may erect thereon, within five years of that date or, as the case may be, the date of the coming into force of a decree contemplated in section 22, without the authorization of the commission, a single residence and use, for that purpose, an area not exceeding a half-hectare.

Where, on 9 November 1978, a person is the owner of several vacant lots, contiguous or not, situated in the same municipality, he may erect, on the same conditions, a single residence on one of such lots.

101. A person may, without the authorization of the commission, alienate, subdivide and use for a purpose other than agriculture a lot situated in a designated agricultural region, in a reserved area or in an agricultural zone, to the extent that that lot was being used or was already under a permit authorizing its use for a purpose other than agriculture when the provisions of this act requiring the authorization of the commission were made applicable to that lot.

This right exists only in respect of that part of the surface of the lot which was being used for a purpose other than agriculture or for which a permit authorizing use for a purpose other than agriculture had already been issued, when the provisions of this act requiring the authorization of the commission were made applicable to that lot.

102. The right recognized by section 101 subsists notwithstanding the interruption or abandonment of the use other than agriculture. It is extinguished, however, by the fact that that part of the surface in respect of which the right exists is left uncropped for over one year from the time when the provisions of this act requiring the authorization of the commission were made applicable to that lot.

ne peut être faite à plus d'une personne sans l'autorisation de la commission.

La superficie d'un lot à l'égard de laquelle un droit est reconnu en vertu de la section IX n'est pas réputée contiguë.

30. Un lotissement ou une aliénation fait en contravention des articles 28 ou 29 est annulable.

Tout intéressé, dont le procureur général, la commission ou la corporation municipale où le lot est situé, peut s'adresser à la Cour supérieure pour faire prononcer cette nullité.

31. Dans une région agricole désignée, le propriétaire d'un lot vacant en vertu d'un titre enregistré le 9 novembre 1978 peut y construire, dans les cinq ans de cette date ou, le cas échéant, de la date d'entrée en vigueur d'un décret visé à l'article 22, sans l'autorisation de la commission, une seule résidence et utiliser à cette fin une superficie n'excédant pas un demi-hectare.

Lorsqu'au 9 novembre 1978 une personne est propriétaire de plusieurs lots vacants, contigus ou non contigus et situés dans une même municipalité, elle peut, aux mêmes conditions, construire une seule résidence sur l'un de ces lots.

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

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

102. Le droit reconnu par l'article 101 subsiste malgré l'interruption ou l'abandon de l'utilisation autre que l'agriculture. Il est toutefois éteint par le fait de laisser sous couverture végétale la superficie sur laquelle il porte pendant plus d'un an à compter du moment où les dispositions de la présente loi visant à exiger l'autorisation de la commission ont été rendues applicables sur un lot.

103. A person may, without the authorization of the commission, enlarge the surface area of a lot in respect of which there exists a right recognized by section 101.

This area may be increased to a half-hectare if, at the time when the provisions of this act requiring the authorization of the commission were made applicable to it, this lot was being used or was already under a permit authorizing its use for residential purposes. It may be increased to one hectare if its use or authorized use under the permit was for commercial, industrial or institutional purposes.

IV—Decisions of the Courts Below

Fortin J. rendered the judgment of the Superior Court.

He commenced with the definition of "agriculture" in s. 1(1) and concluded from this that if the land was "uncropped" it was subject to the prohibitions of ss. 26 to 29. When the ground surface indicates human intervention, however, the nature or purpose of this intervention has to be determined by reference to this definition. Is the purpose of the human intervention "agriculture" as defined in the Act? If it is, the lot is being used for agricultural purposes. If on the other hand the purpose of the human intervention is not agriculture, as so defined, the land is being used for a purpose other than agriculture. It was admitted that the foundations and flooring in question were not "uncropped" on June 13, 1980, the date the applicable decree came into effect. Such foundations are not included in the definition of "agriculture". Residences are even expressly excluded from that definition. In Fortin J.'s opinion, therefore, the presence of these foundations and flooring was a use of the lot for purposes other than agriculture and protected the appellants' acquired rights.

The Commission argued that it is inadmissible for a lot abandoned for residential use purposes thirty or forty years ago not to resume its agricultural function, and that such an interpretation was contrary to the very purpose of the Act. Fortin J. replied he would subscribe to this argument but for s. 102. He said the following on this point (at p. 178):

[TRANSLATION] The Court would subscribe to this proposition if the legislator had not limited its power of

103. Une personne peut, sans l'autorisation de la commission, étendre la superficie d'un lot sur laquelle porte un droit reconnu par l'article 101.

Cette superficie peut être portée à un demi-hectare si, au moment où les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la commission y ont été rendues applicables, ce lot était utilisé ou faisait déjà l'objet d'un permis d'utilisation à des fins résidentielles. Elle peut être portée à un hectare s'il s'agissait d'une utilisation ou d'un permis d'utilisation à des fins commerciales, industrielles ou institutionnelles.

IV—Les jugements d'instance inférieure

Le juge Fortin a rendu le jugement de la Cour supérieure.

Il part de la définition de l'agriculture au par. 1.1° et en conclut que si le sol se trouve sous couverture végétale, il est assujéti aux prohibitions des art. 26 à 29. Lorsque toutefois la surface du sol laisse voir l'intervention de l'homme, il faut alors s'interroger sur la nature ou l'objet de cette intervention en se référant à cette définition. L'objet de l'intervention humaine est-il l'agriculture telle que définie dans la Loi? Dans ce cas, le lot est utilisé pour fins d'agriculture. Si, au contraire, l'objet de l'intervention humaine n'est pas l'agriculture, telle qu'ainsi définie, alors le terrain est utilisé pour une fin autre que l'agriculture. Il est admis que les fondations et le plancher en question n'étaient pas sous couverture végétale le 13 juin 1980, date de l'entrée en vigueur du décret pertinent. De telles fondations ne sont pas incluses dans la définition de l'agriculture. Les résidences sont même expressément exclues de cette définition. La présence de ces fondations et de ce plancher constitue donc, selon le juge Fortin, une utilisation du lot à des fins autres que l'agriculture et cette présence a sauvegardé les droits acquis des appelants.

La Commission plaide qu'il est inadmissible qu'un lot dont l'utilisation pour fin résidentielle a été abandonnée depuis trente ou quarante ans ne reprenne pas sa fonction agricole et qu'une telle interprétation allait à l'encontre de l'objet même de la Loi. Le juge Fortin répond qu'il souscrirait à cet argument n'était l'art. 102. Voici ce qu'il écrit à ce sujet (à la p. 178):

Le Tribunal souscrirait à cette proposition si le législateur n'avait pas limité son pouvoir d'interprétation et

interpreting and understanding the Act by s. 102. The rule is straightforward: acquired rights are not lost by not being used unless the ground in question is left "uncropped" for more than a year; there is no time limit to this passivity.

It can be assumed that the legislator knew that, like any zoning by-law, the new Act would create considerable disruptions in the law of immovable property. He sought to protect agriculture and at the same time to give effect to certain acquired rights. Doubtless in order to avoid costly trials and lengthy hearings, he chose a radical method of proof, a witness which cannot lie: vegetation. If none exists, there must be a readily identifiable work, building or activity. If there is vegetation, nothing can be done even if excavations establish the old acquired right beyond all doubt . . .

The simplicity of this rule leaves little scope in its implementation for varied interpretations and still less for judicial discretion.

Whether we are dealing with disused factories or commercial buildings, an unoccupied residence or ruins or simply the foundation of any such building, it does not really matter how much stronger the evidence is, provided the existence of the acquired right is satisfactorily established, namely that there is no vegetation.

The parties also debated a more general question: is it necessary to consider the rules developed by the courts to protect acquired rights in matters such as municipal zoning?

Fortin J. replied (at p. 176):

[TRANSLATION] . . . in the case of this Act the legislator himself defined and circumscribed the acquired rights and determined the requirements for their existence and extension. Rules developed by the courts can only supplement the silence of the legislation.

Fortin J. nonetheless cited with approval the following passage from "La Loi sur la protection du territoire agricole et le droit privé", by Danielle Codère, in Michel Poirier ed., *Droit québécois de l'aménagement du territoire* (1983), at p. 183:

[TRANSLATION] As the Act to preserve agricultural land is zoning legislation, the legislator could have relied on the judicially developed rules of the general theory of acquired rights in zoning matters. Sections 101 to 103 of the Act suggest that there were two reasons why he did not do so. First, the concept of an acquired right was

d'appréciation de la Loi par l'article 102. La règle est simple: le droit acquis ne se perd pas par l'abandon de l'usage sauf si le sol qui en fait l'objet est laissé sous couverture végétale pendant plus d'un an; aucun délai ne limite cette passivité.

Il nous est permis de penser que le législateur savait que cette loi nouvelle, comme toute réglementation de zonage, créerait des perturbations profondes en droit immobilier. Tout en protégeant l'agriculture, il a voulu respecter certains droits acquis. Pour éviter sans doute de coûteux procès et des enquêtes laborieuses il a choisi un moyen de preuve radical, un témoin qui ne peut mentir: la couverture végétale. S'il n'y en a pas, c'est qu'il existe un ouvrage, un bâtiment ou une activité facilement identifiable. S'il y a une couverture végétale, rien à faire, même si des excavations établissaient hors de tout doute le droit acquis ancien . . .

La simplicité de cette règle donne peu d'ouverture à des interprétations diverses et encore moins à la discrétion judiciaire dans son application.

Que nous soyons en présence d'une usine ou d'un édifice commercial désaffectés, d'une résidence inhabitée ou des ruines ou du simple solage d'un de ces édifices, une plus grande évidence de la preuve importe peu pourvu que l'existence du droit acquis soit établie avec satisfaction, savoir qu'il n'y a pas de couverture végétale.

Les parties discutaient en outre d'une question plus générale: y a-t-il lieu de considérer les normes arrêtées par la jurisprudence pour protéger les droits acquis dans des matières comme le zonage municipal?

Le juge Fortin répond (à la p. 176):

. . . en ce qui concerne la présente Loi, le législateur a lui-même défini et circonscrit les droits acquis et en a fixé les normes d'existence et d'extension. Les normes jurisprudentielles ne peuvent que suppléer au silence de la Loi.

Le juge Fortin cite néanmoins avec approbation le passage suivant de «La Loi sur la protection du territoire agricole et le droit privé» par Danielle Codère, dans Michel Poirier éd., *Droit québécois de l'aménagement du territoire* (1983), à la p. 183:

La Loi sur la protection du territoire agricole étant une loi de zonage, le législateur aurait pu s'en remettre aux principes jurisprudentiels de la théorie générale de droit acquis en matière de zonage. On peut déduire des articles 101 à 103 de la Loi que deux motifs l'ont amené à ne pas le faire. D'une part, la notion de droit acquis a

limited to allow for the recovery of land for agricultural purposes when that is possible, and it was extended to preserve the free exercise of the right of ownership over land which no longer had agricultural potential. Second, this provision codifies the rules of precedent recognized under the theory of acquired rights in zoning matters by defining their scope in the context of the Act. The judicially developed rules established on the matter are still useful, as they can be used to supplement the silence of the legislator.

The judgment of the Court of Appeal was rendered by Owen, Beauregard and LeBel J.J.A. Beauregard and LeBel J.J.A. both wrote reasons for judgment agreeing with each other in part. Owen J.A. concurred with his two brother judges.

On the more general question of whether rules developed by the courts to deal with questions of zoning and acquired rights should be considered, LeBel J.A. wrote that [TRANSLATION] "[a]s the legislator has not defined the concept of acquired rights . . . reference must be made to the general rules on the matter" (p. 1045). In his opinion, these assume some effective use of the ground, and the cessation of such use will result in the loss of rights exercised before the new regulations came into effect.

LeBel J.A. considered that (at p. 1045):

[TRANSLATION] The requirement of being covered by vegetation, as a condition for the loss of acquired rights, applied only after the Act came into effect. It is a departure from the general rules regarding acquired rights which it preserves, despite an interruption in their use, because of the absence of vegetation.

He concluded from this that vegetation could not be used as a criterion for determining whether an acquired right exists.

LeBel J.A. was also of the view that the purpose of the Act is both to provide protection for zones actually used for agricultural purposes and for those which have agricultural potential. In his opinion, s. 101 only applies and only protects acquired rights for lots used for purposes other than agriculture at the time a decree comes into effect. Furthermore, he wrote at p. 1045:

été restreinte pour permettre la récupération des terres à des fins d'agriculture quand celle-ci est possible et elle a été élargie pour préserver le libre exercice du droit de propriété à l'égard de terres ne présentant plus d'intérêt pour l'agriculture. D'autre part, cette disposition codifie les principes jurisprudentiels reconnus sous la théorie des droits acquis en matière de zonage pour en préciser la portée dans le cadre de la Loi. Les principes jurisprudentiels établis en la matière n'en demeurent pas moins utiles car ils permettent de suppléer au silence du législateur.

L'arrêt de la Cour d'appel a été rendu par les juges Owen, Beauregard et LeBel. Les juges Beauregard et LeBel ont tout deux écrit des motifs de jugement qui se rejoignent cependant en partie. Quant au juge Owen, il est d'accord avec ses deux collègues.

Sur la question d'ordre plus général de savoir s'il y a lieu de considérer les normes fixées par la jurisprudence en matière de zonage et de droits acquis, le juge LeBel écrit que «le législateur n'a pas défini la notion de droits acquis [. . . et qu'il] faut alors s'en rapporter aux règles générales en la matière» (p. 1045). Or, selon lui, celles-ci supposent un caractère d'effectivité de l'usage du sol, et la cessation d'un tel usage entraîne la perte des droits exercés avant l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation.

Le juge LeBel opine que (à la p. 1045):

L'exigence de la mise sous couverture végétale, comme condition de perte des droits acquis, n'intervenait que postérieurement à la mise en application de la loi. Elle constitue une dérogation aux règles générales en matière de droits acquis qu'elle préserve, malgré l'interruption de leur usage, en raison de l'absence de couverture végétale.

Il en conclut que la couverture végétale ne peut servir de critère pour déterminer s'il y a droit acquis.

Le juge LeBel est également d'avis que l'objet de la Loi est à la fois d'assurer la protection des zones utilisées réellement à des fins agricoles comme de celles qui possèdent un potentiel agricole. L'article 101 ne reçoit application à son avis et ne sauvegarde les droits acquis que pour les lots utilisés à des fins autres que l'agriculture au moment de l'entrée en vigueur d'un décret. Au surplus, écrit-il, à la p. 1045:

[TRANSLATION] ... it is also for the applicant[s] to show the nature of the exceptional use and its effectiveness. The admissions of the parties indicated that a residential use had definitely once existed. However, the previous owners had abandoned it. All that remained were unused ruins This parcel was not used for agricultural work. As it was not allocated to any other use it ... fell, when the *Act to preserve agricultural land* came into effect, within the control provisions contained in that Act as part of the reserved agricultural territory. The [respondents] therefore could not benefit from acquired rights under s. 101 A.P.A.L.

Beauregard J.A. came to the same conclusions as LeBel J.A. In his opinion, the trial judge had erred in relying on s. 102. This section, he wrote, only applies when acquired rights have been shown to exist under s. 101. When the decree came into effect in the case at bar the land was not being used for a purpose other than agriculture and there were therefore no rights recognized by s. 101, which expressly excluded the application of s. 102.

V—Issue and Submissions of the Parties

While the parties agreed on the facts, they did not completely agree on the definition of the issue.

In my opinion, as LeBel J.A. pointed out in the Court of Appeal, the appellants themselves defined the issue in the conclusions of their application for declaratory relief:

[TRANSLATION] DECLARE that the stone foundation of a house covered by wood flooring which was not "uncropped" on June 13, 1980 is a non-conforming use giving rise to an acquired right within the meaning of ss. 101 *et seq.* of the Act to preserve agricultural land.

The arguments made by the parties adopted in essence either the reasons of the Superior Court or those of the Court of Appeal.

The appellants argued that the stone foundations and wood flooring constituted use for a purpose other than agriculture for two reasons. First, they said, the provisions contained in s. 101 for the protection of acquired rights should, as the trial

... il appartenait également au[x] requérant[s] de démontrer la nature de l'usage dérogatoire et son efficacité. Or, les admissions des parties démontrent qu'il y eut certes un usage à fin résidentielle autrefois. Les propriétaires antérieurs l'avaient cependant abandonné. Ne subsistaient que des ruines inutilisées. [...] Cette parcelle n'était pas utilisée pour des travaux d'agriculture. Faute d'affectation à une autre utilisation, elle était [...] retombée au moment de la mise en application de la *Loi sur la protection du territoire agricole* sous les mécanismes de contrôle prévus par celle-ci comme partie du territoire agricole contrôlé. En conséquence, les [intimés] ne pouvaient pas bénéficier de droits acquis en vertu de l'article 101 L.P.T.A.

Le juge Beauregard arrive aux mêmes conclusions que le juge LeBel. Selon lui, le premier juge a erré en s'appuyant sur l'art. 102. Cet article, écrit-il, ne peut jouer qu'une fois démontrée l'existence de droits acquis en vertu de l'art. 101. En l'espèce, lorsque le décret est entré en vigueur, le terrain n'était pas utilisé à une fin autre que l'agriculture et il n'y avait donc pas de droits reconnus par l'art. 101 ce qui excluait explicitement l'application de l'art. 102.

V—La question en litige et les moyens invoqués par les parties

Si les parties s'accordent sur les faits, elles ne s'entendent pas complètement sur la définition de la question en litige.

À mon avis, et comme le souligne le juge LeBel en Cour d'appel, les appelants ont eux-mêmes défini l'objet du litige dans les conclusions de leur requête pour jugement déclaratoire:

DÉCLARER qu'un solage de maison en pierres recouvert d'un plancher de bois qui n'était pas sous couverture végétale en date du 13 juin 1980, constitue un usage dérogatoire générant un droit acquis, au sens des articles 101 et suivants de la Loi sur la protection du territoire agricole.

Quant aux moyens invoqués par les parties, ils reprennent substantiellement soit les motifs de la Cour supérieure, soit ceux de la Cour d'appel.

Les appelants soutiennent que pour deux raisons les fondations de pierre et le plancher de bois constituent une utilisation à une fin autre que l'agriculture. D'abord, disent-ils, les dispositions que l'on trouve à l'art. 101 pour la protection des

judge pointed out, be read in light of those dealing with the extinction of those rights contained in s. 102. In making vegetation a means of extinguishing acquired rights, the legislator by implication recognized that the absence of such vegetation was a basis for the recognition of acquired rights.

The second reason was based on the definition of "agriculture" given in s. 1(1): foundations and flooring which are not covered by vegetation are not "agriculture". They are therefore a use of the lot for a purpose other than agriculture within the meaning of s. 101. Relying on the authors Louis A. Cormier and Louis-V. Sylvestre, *Loi annotée sur la protection du territoire agricole* (1980), at pp. 315-16, they argue that the test to be applied must meet two criteria: human intervention for purposes other than agriculture. The stone foundations and the flooring meet these two criteria.

The appellants further submitted that the Act is a complete and independent code governing acquired rights and there is no need to refer to other rules, such as those developed by the courts in zoning matters. Finally, they argued that where the Act is ambiguous, it should be given a strict interpretation favorable to ownership, in accordance with art. 406 of the *Civil Code of Lower Canada* and s. 6 of the *Charter of Human Rights and Freedoms*, R.S.Q., c. C-12:

406. Ownership is the right of enjoying and of disposing of things in the most absolute manner, provided that no use be made of them which is prohibited by law or by regulations.

6. Every person has a right to the peaceful enjoyment and free disposition of his property, except to the extent provided by law.

On the method of interpretation, the respondent, for its part, argued that the Act should be given a broad and liberal construction, in view of the public interest it seeks to promote; the respondent noted in this connection that the Act came into effect retroactive to the date it was tabled for first reading (s. 116), and that it prevails over general or special Acts applicable to municipalities, as well

droits acquis doivent, comme l'a fait remarquer le premier juge, être lues à la lumière de celles qui sont relatives à l'extinction de ces droits et que l'on trouve à l'art. 102. En faisant de la couverture végétale un moyen d'extinction des droits acquis, le législateur reconnaît implicitement que l'absence d'une telle couverture constitue un critère de reconnaissance des droits acquis.

La deuxième raison se fonde sur la définition de l'agriculture que donne le par. 1.1^o: des fondations et un plancher qui ne se trouvent pas sous couverture végétale ne constituent pas de l'agriculture. Elles constituent donc une utilisation du lot à une fin autre que l'agriculture au sens de l'art. 101. S'appuyant sur les auteurs Louis A. Cormier et Louis-V. Sylvestre, *Loi annotée sur la protection du territoire agricole* (1980), aux pp. 315 et 316, ils soutiennent que le test qu'il faut appliquer doit satisfaire deux critères: une intervention humaine à des fins autres que l'agriculture. Les fondations de pierre et le plancher satisfont ces deux critères.

Les appelants soumettent également que la Loi constitue un code complet et autonome en matière de droits acquis et qu'il n'y a pas lieu de recourir à d'autres règles, telles les normes arrêtées par la jurisprudence en matière de zonage. Ils plaident enfin qu'en cas d'ambiguïté de la Loi, une interprétation stricte de celle-ci favorable à la propriété doit lui être donnée, conformément à l'art. 406 du *Code civil du Bas-Canada* et à l'art. 6 de la *Charte des droits et libertés de la personne*, L.R.Q., chap. C-12:

406. La propriété est 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.

6. Toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi.

L'intimée, pour sa part, soutient à propos de la méthode d'interprétation que la Loi doit être interprétée de façon large et libérale, compte tenu de l'intérêt public qu'elle veut promouvoir; l'intimée souligne à ce propos que la Loi est entrée en vigueur rétroactivement dès le jour de son dépôt en première lecture (art. 116), et qu'elle prévaut sur les lois générales ou spéciales applicables aux

as any other provision of a development plan, or of a zoning, subdivision or construction plan or by-law (s. 98).

The respondent admitted and argued that, since the Act specifies the situations in which acquired rights can be invoked, these situations are the only ones that can confer acquired rights which derogate from the provisions of the Act. However, it maintained that beyond this, recourse may be had to the general rules established by the courts in matters of zoning and acquired rights.

On the substantive issue, the respondent maintained that the existence of acquired rights depends solely on s. 101: s. 102 refers expressly to the right recognized by s. 101 and so clearly cannot be applied until the existence of an acquired right pursuant to s. 101 has first been recognized.

The respondent further argued that for an acquired right to be recognized pursuant to s. 101, the use of a lot for a purpose other than agriculture must, as the section expressly states, exist when the provisions of the Act were made applicable to that lot; and, the respondent added, there must be effective use of the lot at that time. Prior uses or proposed uses of the lot do not confer acquired rights.

VI—Method of Interpretation

The appellants relied on art. 406 of the *Civil Code of Lower Canada* and s. 6 of the *Charter of Human Rights and Freedoms*. I believe that the response to this argument must be that of Mayrand J.A., writing the majority reasons of the Court of Appeal in *Commission de protection du territoire agricole du Québec v. Rhéaume*, [1984] C.A. 542, at p. 547:

[TRANSLATION] The respondent is seeking to rely on art. 406 of the *Civil Code* and on s. 6 of the *Charter of Human Rights and Freedoms*. Both of these, while recognizing the fundamental nature of the right of ownership, make it subject to the limitations and prohibitions contained in statutes or regulations. The *Act to preserve agricultural land* contains a prohibition of a public nature. As the respondent's lot is located in an

municipalités, de même que sur toute autre disposition d'un schéma d'aménagement, ou d'un plan ou d'un règlement de zonage, de lotissement ou de construction (art. 98).

^a L'intimée reconnaît et plaide que, puisque la Loi prévoit les situations qui permettent d'invoquer des droits acquis, ces situations sont les seules à pouvoir conférer des droits acquis dérogeant à la Loi. Mais elle soutient que pour le reste, il y a lieu de s'en rapporter aux règles générales établies par la jurisprudence en matière de zonage et de droits acquis.

^b Sur le fond du litige, l'intimée soutient que l'existence de droits acquis dépend du seul art. 101; l'art. 102 réfère explicitement au droit reconnu par l'art. 101 et ne saurait par conséquent s'appliquer sans que l'on ait d'abord reconnu l'existence d'un droit acquis en vertu de l'art. 101.

L'intimée soutient en outre que pour qu'un droit acquis soit reconnu en vertu de l'art. 101, l'utilisation d'un lot à une fin autre que l'agriculture doit, comme cet article le stipule expressément, exister lorsque les dispositions de la Loi ont été rendues applicables sur ce lot. Et, ajoute l'intimée, il doit s'agir d'une utilisation effective du lot à ce moment. Les utilisations antérieures ou les utilisations projetées du lot ne confèrent pas de droits acquis.

VI—La méthode d'interprétation

^g Les appelants invoquent l'art. 406 du *Code civil du Bas-Canada* et l'art. 6 de la *Charte des droits et libertés de la personne*. À ce moyen, il faut je pense répondre comme l'a fait le juge Mayrand qui écrit les motifs majoritaires de la Cour d'appel dans *Commission de protection du territoire agricole du Québec c. Rhéaume*, [1984] C.A. 542, à la p. 547:

^h L'intimé cherche appui sur l'article 406 du *Code civil* et sur l'article 6 de la *Charte des droits et libertés de la personne*. L'un et l'autre, tout en reconnaissant le caractère fondamental du droit de propriété, le soumettent aux limitations et interdictions prévues par les lois ou règlements. La *Loi sur la protection du territoire agricole* comporte une interdiction d'ordre public. Le lot de l'intimé étant situé dans une région agricole, il lui

agricultural region, he has a duty to prove that he is in an exceptional situation covered by the Act.

On the question of the use of rules developed by the courts in cases involving zoning and acquired rights, the respondent seems to me to be correct. The Act itself specifies the circumstances giving rise to acquired rights and other rules developed by the courts accordingly cannot have the effect of conferring acquired rights other than those specified by the Act or of conferring them in a way not contemplated by the Act. The fact remains, as the Court of Appeal held and as the authors cited with approval by the trial judge have concluded, that these other rules can still be useful in cases, for example, where it is necessary to interpret terms not defined by the Act, such as the word "use" in s. 101.

VII—The Substance of the Issue

In my opinion, the trial judge did not err in approaching the interpretation of the words "for a purpose other than agriculture" found in s. 101 by starting with the definition in s. 1(1) and reasoning *a contrario*. The ruins of a residence, namely stone foundations and wood flooring, are not included in the definition of "agriculture". The surface of the lot in question covered by these ruins was therefore not used for agricultural purposes.

With the greatest respect, where the trial judge erred was in concluding that because the lot was not used for agricultural purposes it was used for a purpose other than agriculture. Section 101 does not recognize acquired rights when a lot is not used for agricultural purposes, but rather when it is used for a purpose other than agriculture. Unused land is not used for agricultural purposes; however, precisely because it is unused, it is also not used for a purpose other than agriculture, as required by s. 101.

There is no question that in the past this lot was used for residential purposes, and so for a purpose other than agriculture; but as the trial judge held, and his finding on this point is not disputed, this use for residential purposes was abandoned when

incombe de prouver qu'il est dans une situation exceptionnelle prévue par la loi.

Sur la question de l'utilisation des normes arrêtées par la jurisprudence en matière de zonage et de droits acquis, l'intimée me paraît avoir raison. La Loi prévoit elle-même les circonstances qui donnent naissance à des droits acquis et d'autres normes d'origine jurisprudentielle ne sauraient par conséquent avoir pour effet de conférer d'autres droits acquis que ceux qui sont prévus par la Loi ou de les conférer autrement que la Loi ne le prévoit. Il n'en reste pas moins, comme le décide la Cour d'appel et comme le pensent les auteurs que le premier juge cite en les approuvant, que ces autres normes demeurent utiles quand il s'agit par exemple d'interpréter des termes que la Loi n'a pas définis, tels le mot «utiliser» dans l'art. 101.

d VII—Le fond du litige

Le premier juge n'a pas eu tort, à mon avis, d'aborder l'interprétation des mots «à une fin autre que l'agriculture» que l'on trouve à l'art. 101 en partant de la définition du par. 1.1° et en raisonnant *a contrario*. Les ruines d'une résidence, soit des fondations de pierre et un plancher de bois, ne sont pas comprises dans la définition de l'agriculture. La surface du lot en question couverte par ces ruines n'était donc pas utilisée à des fins d'agriculture.

Là où le premier juge a erré, soit dit avec les plus grands égards, c'est en concluant que parce que ce lot n'était pas utilisé à des fins d'agriculture, il était utilisé à une fin autre que l'agriculture. Or, l'article 101 ne reconnaît pas de droits acquis lorsqu'un lot n'est pas utilisé à des fins d'agriculture mais bien lorsqu'il est utilisé à une fin autre que l'agriculture. Un terrain inutilisé n'est pas utilisé à des fins d'agriculture. Mais, précisément parce qu'il est inutilisé, il n'est pas non plus utilisé à une fin autre que l'agriculture, comme l'exige l'art. 101.

Il n'y a pas de doute que dans le passé, ce lot a été utilisé à des fins résidentielles, donc, à une fin autre que l'agriculture. Mais, ainsi que le décide le premier juge, et sa conclusion est admise sur ce point, il y a eu abandon de cette utilisation à des

the house the ruins of which remain was demolished in 1976.

As s. 101 provides, recognition of an acquired right results solely from use of the lot "when the provisions of this act . . . were made applicable to that lot", that is, in the case at bar, on the date of the decree, June 13, 1980. Abandoned uses and uses which commenced after that date confer no acquired right.

However, the appellants argued that active use is not necessary to preserve acquired rights, and they rely on Cormier and Sylvestre, *op. cit.*, at pp. 315-16:

[TRANSLATION] To classify a use as a use for purposes other than agriculture, one has to reason back from the definition given in s. 1(1) of the word "agriculture". As this definition is extremely broad, we are of the view that two criteria must be present for an acquired right to arise: human intervention and a purpose other than agriculture.

We feel that such intervention can be passive or active; however, there must be no doubt as to its ultimate purpose. The building of a house may be characterized as active intervention. Leaving foundations of a residential nature may constitute passive intervention. In both cases, the purpose definitely is not agriculture.

With respect, these passages contain both a deficiency and an error.

There is a deficiency because the date on which there must be use for a purpose other than agriculture is not taken into account.

As to the error, it lies in the concept of passive intervention and the example given of it, namely "[l]eaving foundations of a residential nature".

In any case, the same authors seem to have modified their position and their example in their text of 1984, *Loi sur la protection du territoire agricole: commentaires, décisions, jugements*, at pp. 801-2:

[TRANSLATION] Only activities, improvements, facilities or disruptions resulting from human action for a particular objective which is immediately apparent can

finis résidentielles lorsque la maison dont il subsiste des ruines fut démolie en 1976.

Comme le prescrit l'art. 101, la reconnaissance d'un droit acquis découle uniquement de l'utilisation du lot «lorsque les dispositions de la présente loi [...] ont été rendues applicables à ce lot», soit, en l'espèce, à la date du décret, le 13 juin 1980. Les anciennes utilisations abandonnées de même que celles qui ont débuté après cette date ne confèrent aucun droit acquis.

Les appelants soutiennent cependant qu'une utilisation active n'est pas nécessaire à la sauvegarde des droits acquis, et ils s'appuient sur Cormier et Sylvestre, *op. cit.*, aux pp. 315 et 316:

Pour qualifier une utilisation à des fins autres que l'agriculture, il est obligatoire de raisonner à l'inverse de la définition donnée au paragraphe 1 de l'article 1 du mot «agriculture». Cette définition étant extrêmement large, nous sommes d'opinion que deux critères doivent se retrouver pour créer un droit acquis: l'intervention de la main de l'homme et une finalité autre qu'agricole.

Nous croyons que cette intervention peut être passive ou active; elle ne doit cependant laisser aucun doute quant à sa finalité. La construction d'une maison pourra être qualifiée d'intervention active. Le fait de laisser des fondations de nature résidentielle pourra constituer une intervention passive. Dans les deux cas, l'objectif n'est certes pas l'agriculture.

Soit dit avec égard, ces citations comportent et une lacune et une erreur.

Il y a une lacune parce que l'on y fait abstraction de la date lors de laquelle il doit y avoir utilisation à une fin autre que l'agriculture.

Quant à l'erreur, elle se trouve dans la notion d'intervention passive et dans l'exemple que l'on en donne, soit «[l]e fait de laisser des fondations de nature résidentielle».

D'ailleurs les mêmes auteurs paraissent avoir modifié leur position et leur exemple dans leur ouvrage de 1984, *Loi sur la protection du territoire agricole: commentaires, décisions, jugements*, aux pp. 801 et 802:

Les activités, aménagements, installations, bouleversements issus d'agissements humains, joints à un objectif qui paraît à sa face même, peuvent seuls donner un état

create a situation that may be characterized as use for purposes other than agriculture.

In short, for an acquired right to exist one must characterize the intervention. It may be active (operation of a gravel pit) or passive (foundations constructed for a delayed building project). What is important is that it should be effective so that there is no doubt as to the use intended either initially or ultimately.

It can be seen that the example of passive use has been qualified: the reference is to foundations for a delayed building project. In my opinion, this is not a passive use but an active use temporarily suspended, which does not thereby become passive. If this use is delayed for very long or indefinitely, at some point the active use is abandoned, and this is a question of fact.

I think that the expression "passive use" contains a contradiction in terms. In my opinion, the respondent was correct to write the following in its factum:

[TRANSLATION] ... as the Act contains no definition of the word "use" (*utiliser*), one must look at the ordinary and accepted meaning of the term.

Petit Robert defines *utiliser* as follows:

"render useful, employ for a specific purpose".

The term *utilisé* ("used") is, again according to *Petit Robert*, the adjective describing a thing

"the use or employment of which may be beneficial (to someone, to society), or meets a need".

This definition implies both the idea of activity and the idea of an ultimate purpose.

A thing is used if a person makes use of that thing, as opposed to a thing which is unused, of which no use is made or which is abandoned. Use therefore implies effective activity, that is activity which results in a real, concrete and tangible consequence.

A thing is used if use is made of it for a certain purpose, as opposed to an unused thing which is not employed for any purpose. Use therefore involves an ultimate purpose, that is the fact that the activity leads to the achievement of an object.

de fait qualifiable d'utilisation à des fins autres que l'agriculture.

En somme, pour qu'un droit acquis existe, il faut qualifier l'intervention. Elle peut être active (exploitation d'une sablière) ou passive (fondations érigées pour un projet de construction retardé). L'important c'est qu'elle soit effective et qu'en ce sens, il n'y ait pas de doute sur l'utilisation projetée tant initialement qu'à terme.

On se rend compte que l'exemple d'utilisation passive a été qualifié: il s'agit de fondations pour un projet de construction retardé. Selon moi, il s'agit là non pas d'une utilisation passive, mais d'une utilisation active temporairement suspendue mais qui n'en devient pas passive pour autant. Si cette utilisation devait retarder très longtemps ou indéfiniment, à un certain moment, il y aurait abandon de cette utilisation active, ce qui est une question de fait.

Je pense que l'expression «utilisation passive» comporte une contradiction dans les termes. C'est à bon droit, selon moi, que l'intimée écrit dans son mémoire les passages suivants:

... la Loi ne comprenant pas de définition du mot «utilisé», il faut donc chercher le sens commun et habituel de cette expression («use»).

Le *Petit Robert* définit «utilisé» de la manière suivante:

«rendre utile, faire servir à une fin précise».

L'expression «utilisé» étant, toujours selon le *Petit Robert*, le qualificatif d'une chose

«dont l'usage, l'emploi est ou peut être avantageux (à quelqu'un, à la société), satisfait un besoin.»

Cette définition implique une notion d'activité ainsi qu'une notion de finalité.

Une chose est utilisée si on se sert de cette chose, par opposition à une chose qui est inutilisée, qui ne sert pas ou qui est abandonnée. L'utilisation implique donc une activité effective, c'est-à-dire une activité qui se traduit par un effet réel, concret et tangible.

Une chose est utilisée si on s'en sert à une certaine fin, par opposition à une chose inutilisée puisqu'on [ne] s'en sert pour rien. L'utilisation implique donc une finalité, c'est-à-dire le fait que l'activité tende vers un but.

We therefore submit, following the Quebec Court of Appeal, that lot 6C of the cadastre of the township of Barnston was unused despite the presence of old foundations. No effective use was made of this lot or of the old foundations located on it.

... the right protected by s. 101 is not the right the appellants had up to that date [June 13, 1980] to (re) commence residential use of their property.

It is the right to continue residential use, which they did not do.

In these passages the respondent is in any case only illustrating and amplifying on the following opinion of LeBel J.A. (at p. 1045):

[TRANSLATION] As the legislator has not defined the concept of acquired rights either in s. 101 or elsewhere in the Act, reference must be made to the general rules on the matter. These assume effective use. It is accepted, for example, that the fact of a building being under construction at the time a zoning by-law comes into effect will be a basis for a non-conforming use. Conversely, the abandonment of the building or cessation of effective use, especially if it is prolonged, suggests the intent to abandon use of it.

I agree with this opinion.

The abandoned foundations of a house cannot be said to be a non-conforming use without contradicting the purpose or object of the Act, as inferred from several of its provisions. The purpose of the Act is not only to protect cultivated land but to reclaim land which has agricultural potential. This can be seen, for example, in s. 102, which extinguishes acquired rights in the circumstances mentioned, or in provisions such as s. 31.

Under that section, if the appellant Rémi Veilleux had acquired his lot before the decree was adopted, he would have had a five year period in which to build a single residence and use for that purpose an area not exceeding half a hectare. After that, his lot would fall under the Commission's control.

It is true that s. 101 protects the rights of those who were actually using their land for other than agricultural purposes at the time the Act became

Nous soumettons donc, après la Cour d'appel du Québec, que le lot 6C du cadastre du canton de Barnston était inutilisé malgré la présence des anciennes fondations. Aucune utilisation effective n'était faite de ce lot ou des anciennes fondations qui y étaient situées.

... le droit protégé par l'article 101, ce n'est pas le droit qu'avaient les appelants jusqu'à cette date [le 13 juin 1980], de (re) commencer un usage résidentiel de leur propriété.

C'est le droit de continuer un usage résidentiel, ce qu'ils ne faisaient pas.

Dans ces passages, l'intimée ne fait d'ailleurs qu'illustrer et amplifier l'opinion suivante du juge LeBel (à la p. 1045):

Comme le législateur n'a pas défini la notion de droits acquis ni dans l'article 101 ni ailleurs dans la loi, il faut alors s'en rapporter aux règles générales en la matière. Or, celles-ci supposent un caractère d'effectivité de l'usage. Il est certes admis par exemple que le fait qu'un bâtiment soit en construction au moment de l'entrée en vigueur d'un règlement de zonage permette de fonder un usage dérogatoire. À l'inverse, l'abandon de l'édifice ou l'arrêt de l'utilisation effective particulièrement si elle est prolongée, fait présumer l'intention de renoncer à l'usage.

Je suis d'accord avec cette opinion.

On ne peut tenir que les fondations abandonnées d'une résidence puissent constituer un usage dérogatoire sans contredire le but ou l'objet de la Loi tels qu'ils s'infèrent de plusieurs de ses dispositions. Non seulement en effet la Loi a-t-elle pour but de protéger les terres en culture mais elle vise également à récupérer des terres ayant un potentiel agricole. On le constate par exemple à l'art. 102 qui éteint des droits acquis dans les circonstances qu'il prévoit, ou dans des dispositions comme l'art. 31.

Selon cet article, si l'appellant Rémi Veilleux avait acquis son lot avant l'adoption du décret, il aurait disposé d'un délai de cinq ans pour y construire une seule résidence et utiliser à cette fin une superficie n'excédant pas un demi-hectare. Passé ce délai, son lot retombait sous le contrôle de la Commission.

L'article 101 protège, il est vrai, les droits de ceux qui au moment où la Loi est devenue applicable à leurs terres en usent effectivement à des fins

applicable to it; but the owner of unused and deserted land does not have a non-conforming right of use to protect that would justify the exclusion of that land from the ambit of the Act. At the time of the decree, all he has is a right of ownership stripped of any right of use other than that allowed by the Act.

The appellants' argument that the absence of vegetation indicates and preserves the acquired right to use of the lot for purposes other than agriculture cannot be accepted.

First, s. 102, on which they rely, does not apply to an interruption or abandonment of use which occurred before the date on which the Act became applicable to a lot.

Moreover, s. 102 refers to the "right recognized by section 101". As Owen and Beauregard J.J.A. held, this provision makes s. 102 inapplicable, and accordingly makes the presence or absence of vegetation irrelevant, unless acquired rights pursuant to s. 101 are first found to exist. As we saw above, the appellants have not established the existence of acquired rights pursuant to s. 101.

It does not follow that the absence of vegetation is never relevant in the application of s. 101: in view of the definition of "agriculture", such an absence can indicate that a lot is not used for an agricultural purpose; however, as I have tried to demonstrate, the absence of use for an agricultural purpose does not necessarily establish the existence of use for a purpose other than agriculture.

Before leaving the question of vegetation and arriving at my conclusions, which of course are that the appeal should be dismissed, I should like to mention a peculiarity of translation in the Act. I do not think it affects the outcome of the case. Nevertheless, I feel I should say a few words about it, though no one has so far mentioned it.

The equivalent of the expression "*laisser le sol sous couverture végétale*" in s. 1(1) and in s. 102 in the English version of the Act is the phrases

autres qu'agricoles. Mais le propriétaire d'un terrain inutilisé et laissé à l'abandon n'a pas de droit d'usage dérogatoire à protéger qui justifierait que ce terrain soit exclu de l'application de la Loi. Il ne lui reste, au moment du décret, qu'un droit de propriété dénudé de tout droit d'usage autre que ceux que la Loi permet.

Quant à l'argument des appelants selon lequel l'absence de couverture végétale indiquerait et sauvegarderait des droits acquis à un usage du lot pour des fins autres que l'agriculture, il ne peut être retenu.

D'abord, l'art. 102 sur lequel ils se fondent ne s'applique pas à une interruption ou à un abandon d'utilisation qui s'est produit avant la date lors de laquelle la Loi est devenue applicable sur un lot.

Au surplus, l'art. 102 réfère au «droit reconnu par l'article 101». Comme le décident les juges Owen et Beauregard, ce texte rend l'art. 102 inapplicable, et rend par conséquent non pertinente la présence ou l'absence de la couverture végétale, à moins que l'on ait déterminé au préalable l'existence de droits acquis en vertu de l'art. 101. Or, comme on l'a vu plus haut, les appelants n'ont pas démontré l'existence de droits acquis en vertu de l'art. 101.

Il ne s'ensuit pas que l'absence de couverture végétale ne soit jamais pertinente quand il s'agit d'appliquer l'art. 101; vu la définition de l'agriculture, une telle absence est susceptible d'indiquer qu'un lot n'est pas utilisé à une fin d'agriculture. Mais, comme j'ai tenté de le démontrer, l'absence d'utilisation à une fin d'agriculture ne démontre pas nécessairement l'existence d'une utilisation à une fin autre que l'agriculture.

Avant de quitter ce sujet de la couverture végétale et d'arriver à mes conclusions, qui sont évidemment de rejeter le pourvoi, je veux souligner une singularité de traduction dans la Loi. Je ne crois pas qu'elle affecte le sort du litige. Il me paraît néanmoins opportun d'en dire quelques mots quoique personne n'en ait parlé jusqu'ici.

L'expression «laisser le sol sous couverture végétale» du par. 1.1° et de l'art. 102 a été rendue dans la version anglaise de la Loi par l'expression «leav-

“leaving land uncropped” in s. 1(1) and “left uncropped” in s. 102. “To leave land uncropped” means “not to cultivate land for the purpose of obtaining a crop from it”. This is what happens, for example, when land is left fallow so that it can rest and regenerate, although it may cease to be cultivated for other reasons. Eventually, land that is no longer cultivated will be covered with vegetation.

The presence of the English expression in s. 102 may lead to incongruities. To say that the acquired right recognized by s. 101 terminates because the ground is not cultivated for a year has no meaning in the case of a parking lot covered with asphalt and actually used as a parking lot. It may cease being used and it will gradually revert to vegetation, but it would be inaccurate to describe it as “uncropped”, that is, as not being cultivated for the purpose of obtaining a crop from it. If the English expression in s. 102 is taken literally, continued use of the parking lot as such would not preserve the acquired right to continue such exceptional use because the land would not be cultivated for over a year. It is inconceivable that the legislator could have intended such a result.

However, I think this difficulty can be resolved in light of the ordinary meaning of the words and the purpose of the Act.

The English expression “to leave land uncropped” suggests essentially that the land not being cultivated is nevertheless suitable for agriculture.

Uncultivated land will be covered with vegetation more effectively and more quickly to the extent it is suitable for agriculture.

The purpose or object of the Act is to protect and reclaim such land. It must be assumed that, by s. 102, the legislator intended to extend the Commission’s jurisdiction to land suitable for agriculture, a property which becomes apparent by the growth of vegetation, as indicated in the French expression.

ing land uncropped» au par. 1.1° et par «*left uncropped*» dans l’art. 102. «*To leave land uncropped*» signifie «ne pas cultiver la terre dans le but d’en obtenir une récolte.» C’est ce qui se produit par exemple lorsque l’on met une terre en jachère afin qu’elle se repose et se régénère, quoique l’on puisse cesser de la cultiver pour d’autres raisons. Éventuellement, la terre que l’on ne cultive plus se couvrira de végétation.

La présence de l’expression anglaise dans l’art. 102 pourrait mener à des incongruités. Dire que le droit acquis reconnu par l’art. 101 s’éteint parce que l’on ne cultive pas le sol pendant un an n’a aucun sens s’il s’agit par exemple d’un terrain de stationnement couvert d’asphalte et effectivement utilisé comme terrain de stationnement. Que l’on renonce à son usage et il reviendra graduellement sous couverture végétale mais il serait inexact de le décrire comme «*uncropped*», c’est-à-dire comme n’étant pas cultivé dans le but d’en obtenir une récolte. Si l’expression anglaise est prise au pied de la lettre dans l’art. 102, l’usage continu du terrain de stationnement en tant que tel ne préserverait pas le droit acquis de continuer cet usage dérogatoire parce que ce terrain ne serait pas cultivé pendant plus d’un an. Il est impensable que le législateur ait voulu un pareil résultat.

Je crois cependant que l’on peut résoudre cette difficulté, compte tenu du sens ordinaire des mots et de l’objet de la Loi.

L’expression anglaise «*to leave land uncropped*» postule essentiellement que la terre que l’on ne cultive pas est néanmoins propre à l’agriculture.

Une terre non cultivée va se couvrir de végétation d’autant mieux et plus vite qu’elle est propre à l’agriculture.

Or le but ou l’objet de la Loi est de protéger et de récupérer de telles terres. On doit présumer que, par l’art. 102, le législateur a voulu étendre la compétence de la Commission aux terres propres à l’agriculture, propriété qui se démontre par la croissance de la végétation, comme l’expression française l’indique.

Accordingly, I believe that “uncropped” and “*sous couverture végétale*” are expressions which both mean “covered by vegetation”.

VIII—Conclusions

For the foregoing reasons I would dismiss the appeal.

In its factum the respondent claimed costs.

The Superior Court allowed the appellants' motion without costs, in view of the inconsistent decisions of the Commission on the point at issue, which was submitted to the ordinary courts of law for the first time; and the Court of Appeal allowed the appeal without costs in view of the administrative delays of the Commission which left the appellants with a false sense of security for years.

I would follow the example of the Court of Appeal and the Superior Court and would dismiss the appeal without costs.

Appeal dismissed.

Solicitor for the appellants: Pierre G. Geoffroy, Sherbrooke.

Solicitor for the respondent: Serge Cardinal, Longueuil.

Je crois donc que «*uncropped*» et «*sous couverture végétale*» sont des expressions qui signifient toutes les deux «recouvert par la végétation».

VIII—Conclusions

Pour les raisons qui précèdent, je rejetterais le pourvoi.

Dans son mémoire, l'intimée réclame les dépens.

La Cour supérieure a accueilli sans frais la requête des appelants, compte tenu des revirements jurisprudentiels de la Commission à propos de la question en litige qui était soumise pour la première fois aux tribunaux de droit commun; et la Cour d'appel a accueilli l'appel sans frais vu les lenteurs administratives de la Commission qui a laissé les appelants pendant des années dans un sentiment de fausse sécurité.

Je suivrais l'exemple de la Cour d'appel et de la Cour supérieure et c'est sans frais que je rejetterais le pourvoi.

Pourvoi rejeté.

Procureur des appelants: Pierre G. Geoffroy, Sherbrooke.

Procureur de l'intimée: Serge Cardinal, Longueuil.