

Bulletin

MUNICIPAL

Volume 22, no 1 pages 1 à 80

AVRIL 2002

SOMMAIRE

LES NOUVELLES RÈGLES D'ADJUDICATION DES CONTRATS MUNICIPAUX (PROJET DE LOI 29) ET LES PROBLÈMES LES PLUS FRÉQUENTS RENCONTRÉS DANS LEUR APPLICATION <i>par M^{es} Denis Beaupré et Yvon Denault</i>	1
OBTENTION D'INFORMATIONS DE LA PART D'UN CONTRIBUABLE : L'IMPORTANCE D'AGIR AVANT QUE NE S'ENCLENCHE LE PROCESSUS JUDICIAIRE <i>par M^{es} Sébastien Thomas et Sylvain Bélair</i>	9
PAIX, ORDRE ET BON GOUVERNEMENT : LES POUVOIRS MUNICIPAUX ET L'ARRÊT VILLE DE HUDSON <i>par M^e Marc Lalonde</i>	13
LA TOUTE DERNIÈRE DÉCISION DE LA CHAMBRE DE L'EXPROPRIATION : UNE ORDONNANCE DÉTAILLÉE POUR UNE AFFAIRE DES PLUS COMPLEXES <i>par M^e Sébastien Thomas</i>	37
JURISPRUDENCE	49
LÉGISLATION	77



Bélanger Sauvé

AVOCATS

AGENTS DE MARQUES DE COMMERCE

NOTE

Il s'agit ici du premier numéro remanié du Bulletin municipal. Comme nous vous l'avons déjà communiqué, les textes sont accessibles sur notre site Internet www.belangersauve.com, sous la rubrique « Publications - Droit municipal - Avril 2002 ».

Cette nouvelle méthode nous permet d'enrichir le Bulletin en faisant paraître des articles plus complets ainsi que des résumés de jurisprudence plus nombreux.

Ce numéro du Bulletin s'intéresse à des matières d'actualité, comme à l'habitude. À cet égard, nous présentons un texte lié aux règles d'adjudication des contrats municipaux et les problèmes que les donneurs d'ouvrage rencontrent dans l'application des dispositions de la loi. Il s'agit là de difficultés presque quotidiennes et sur lesquelles nous apportons un éclairage aussi large que possible.

Dans un autre ordre d'idée, M^e Marc Lalonde s'intéresse aux pouvoirs municipaux qui ont été dégagés dans le récent arrêt de la Cour suprême du Canada impliquant la Ville de Hudson. Cette conférence a été publiée dans *Les Récents développements en droit municipal*, Éditions Yvon Blais, en marge des activités du service de la Formation permanente du Barreau du Québec, à Bécancour. Il s'agit d'un texte extrêmement complet sur tous les aspects liés à l'interprétation des pouvoirs municipaux et qui, à notre humble avis, fera époque dans le domaine.

En matière de fiscalité municipale, M^e Sébastien Thomas et M^e Sylvain Bélair s'intéressent à l'obtention d'informations de la part d'un contribuable. Cet article, qui fait le point sur une question de plus en plus pertinente, permettra aux évaluateurs municipaux de jauger du bien fondé des demandes qui sont formulées.

Dans le domaine de l'expropriation, M^e Sébastien Thomas fait la revue des principes dégagés dans une affaire extrêmement importante, *Ville Saint-Laurent c. Dubrovsky et al.*, où il s'agissait de l'établissement d'une compensation au bénéfice de propriétaires dont les terrains ont été appropriés par Ville Saint-Laurent dans le cadre du développement de son parc de haute technologie. Cette affaire a permis de dégager les principes fort intéressants à l'égard de l'établissement des indemnités et des intérêts, la Chambre d'expropriation ayant pris en compte le zonage en vue de la détermination de l'usage le meilleur et le plus probable au bénéfice des propriétaires.

Enfin, l'actualité devant les tribunaux est résumée de façon complète et accessible et nous faisons un tour d'horizon des projets de loi sanctionnés.

Nous apprécions recevoir vos commentaires à :

La Rédaction du Bulletin municipal

BÉLANGER SAUVÉ, 1, Place Ville-Marie, Bureau 1700, Montréal (Québec) H3B 2C1

ou par courriel à : info@belangersauve.com

Nous portons à l'attention de nos lecteurs qu'à compter du 29 avril 2002, nos coordonnées à Joliette seront les suivantes :

574, rue Saint-Viateur, Bureau 101, Joliette (Québec) J6E 3B6

Vous pourrez rejoindre notre téléphoniste en composant le (450) 755-3081

Vous pourrez nous rejoindre directement en composant le (450) 755-3011

M^e Yves Chaîné - poste 211 • M^e Denis Beaupré - 212

Notre numéro de télécopieur sera le (450) 755-6721

LES NOUVELLES RÈGLES D'ADJUDICATION DES CONTRATS MUNICIPAUX (PROJET DE LOI 29) ET LES PROBLÈMES LES PLUS FRÉQUENTS RENCONTRÉS DANS LEUR APPLICATION*

A - LÉGISLATION (M^e Denis Beaupré)

Le 21 juin 2001, L'Assemblée nationale sanctionnait la **Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière municipale**¹ qui a modifié, notamment, les règles d'adjudication des contrats municipaux.

Le législateur a ainsi aboli les distinctions entre les municipalités fondées sur le nombre d'habitants. Depuis le 21 juin 2001, les règles à

respecter pour l'adjudication des contrats municipaux dépendent essentiellement du montant du contrat. Ces nouvelles règles sont destinées, selon le gouvernement, à mettre fin à certaines pratiques illégales entourant les élections municipales. Voici, sommairement, les grandes lignes des nouvelles règles d'adjudication des contrats municipaux :

Nature et/ou montant du contrat	Règles d'adjudication des contrats
Contrat de moins de 25 000 \$.	Gré à gré.
Contrat de 25 000 \$ à moins de 100 000 \$.	Demande de soumissions par voie d'invitation écrite auprès d'au moins deux entrepreneurs ou fournisseurs.
Contrats de 100 000 \$ et plus.	Demande de soumissions publiques faite par une annonce dans un journal. Certains contrats de 100 000 \$ et plus doivent aussi être publiés dans un système électronique d'appel d'offres.
Contrats pour certains services professionnels comportant une dépense de 100 000 \$ ou plus.	Selon les règles déterminées par règlement du gouvernement, sauf les services requis dans le cadre d'un recours devant un tribunal.

* Ce texte a été présenté lors d'un atelier-conférence de l'Association des directeurs municipaux du Québec tenu à Saint-Ambroise-de-Kildare le 30 novembre 2001.



Contrat comportant une dépense de moins de 25 000 \$:

Les contrats de cette catégorie peuvent être adjugés de gré à gré. Le maire de la municipalité devra toutefois, lors de la présentation du rapport sur la situation financière de la municipalité, divulguer les contrats de 2 000 \$ et plus conclus avec le même contractant si leur total excède 25 000 \$.

Contrat comportant une dépense de 25 000 \$ à moins de 100 000 \$:

Ces contrats doivent être adjugés après demande de soumissions par voie d'invitation écrite faite auprès d'au moins deux entrepreneurs ou fournisseurs. Cette procédure s'applique maintenant aux services professionnels et aux contrats portant sur l'économie d'énergie.

Contrat comportant une dépense de 100 000 \$ et plus :

Les contrats d'assurance, pour l'exécution de travaux, pour la fourniture de matériel ou de matériaux et les contrats pour la fourniture de services comportant une dépense de 100 000 \$ et plus doivent être adjugés après une demande de soumissions publiques faite par annonce dans un journal.

Par ailleurs, le projet de loi 29 ne modifie pas les règles d'adjudication des contrats de construction, d'approvisionnement ou de services qui doivent toujours être publiés dans un système électronique accessible aux entrepreneurs et aux fournisseurs et dans un journal ou dans une publication spécialisée.

La nouvelle procédure comporte certaines exceptions. Par exemple, sont exclus de la procédure les contrats relatifs à des biens meubles ou des services liés aux domaines artistique ou culturel, à des abonnements et à des logiciels destinés à des fins éducatives.

Une autre exception importante est celle des contrats conclus avec les professionnels dans le cadre d'un recours devant un tribunal, un organisme ou une personne exerçant des fonctions judiciaires ou quasi judiciaires.

Par ailleurs, sous réserve de l'exception mentionnée à l'alinéa précédent, les services professionnels qui ne peuvent être rendus que par un médecin, un dentiste, un infirmier, un pharmacien, un vétérinaire, un ingénieur, un arpenteur-géomètre, un architecte, un comptable agréé, un avocat ou un notaire, compris entre 25 000 \$ et 100 000 \$, sont assujettis à la procédure d'appel d'offres par voie d'invitation.

Pour ces mêmes services professionnels, d'une valeur de 100 000 \$ et plus, le législateur oblige le gouvernement à adopter un règlement pour établir les règles d'adjudication. Ce règlement pourra soumettre l'adjudication d'un contrat à l'utilisation d'un fichier de fournisseurs. Dans ce dernier cas, le gouvernement devra désigner un organisme responsable de la gestion et du financement dudit fichier ainsi que les règles relatives à l'inscription et à la sélection des fournisseurs. Une grille tarifaire fixant le taux horaire maximal pourra également être établie par ce règlement.

M^e Jean Héту décrit, dans un article récent², les nouvelles règles comme étant « *un ensemble plus ou moins cohérent de dispositions législatives dont la compréhension devient de plus en plus difficile* ». Il est vrai, en effet, que les nouvelles dispositions comportent certaines ambiguïtés qui devront être clarifiées ultérieurement.

Par ailleurs, le projet de loi 29 n'a pas modifié les sanctions découlant du non-respect des règles d'adjudication des contrats municipaux. Un contrat adjugé contrairement à la procédure peut entraîner sa nullité. Un contrat comportant une dépense de 100 000 \$ et plus adjugé en contrevention de la procédure prescrite et qui est d'ordre public peut entraîner l'inhabilité des élus qui l'autorisent sciemment.

Il est assez douteux que les nouvelles règles d'adjudication des contrats permettront de réduire les pratiques illégales en matière d'élections municipales alors que par ailleurs, elles auront pour effet de limiter la liberté des municipalités de faire affaires avec les professionnels de leur choix. En fait, ce n'est qu'à l'usage qu'il sera possible de déterminer si ces modifications auront l'effet escompté.

B - JURISPRUDENCE (M^e Yvon Denault)

1. La soumission produite en retard

Peut-on accepter une soumission produite en retard?

En principe, non!

Tout d'abord les articles 573 de la **Loi sur les cités et villes** («L.C.V.») et 935 du **Code municipal** («C.M.») ne le permettent pas, du moins pour les soumissions publiques.

En effet, la justice la plus élémentaire exige que tous soient soumis aux mêmes règles du jeu. En conséquence, on doit conclure qu'il n'est pas permis d'accepter une soumission produite tardivement. Dans L'adjudication des contrats municipaux par voie de soumissions³, M^e André Langlois déclare ce qui suit :

«Il a été décidé que le délai mentionné à une demande de soumissions était en quelque sorte de rigueur, justifiant le rejet de toute soumission déposée en retard : celle-ci ne doit pas être considérée même si le retard n'est que de quelques minutes seulement.»

Si l'on examine toutefois la jurisprudence citée par M^e Langlois à l'appui de cette assertion, on constate ce qui suit :

• Dans l'affaire de **Goulet c. Paroisse St-Gervais**⁴, le juge déclare ce qui suit :

«Autrement il en résulterait des injustices vis-à-vis les autres soumissionnaires. Étendre les délais à la discrétion du secrétaire donnerait lieu à des fraudes ou à des substitutions de soumissions.»

• Dans l'affaire de **Richard Piché inc. c. Ville de Ste-Foy**⁵, le juge se contente de déclarer que la Ville était en droit de rejeter l'une des soumissions «*parce qu'elle avait été déposée trois minutes en retard*».

Ceci amène donc M^e Langlois à déclarer, un peu plus loin⁶ :

«L'acceptation d'une soumission déposée en retard ou la permission accordée à un soumissionnaire de réduire son prix après l'ouverture des soumissions aurait pour effet de rompre l'égalité entre les soumissionnaires puisque les exigences de l'appel d'offres portant sur des éléments essentiels doivent recevoir une application uniforme pour tous les soumissionnaires.»

Il est assez évident, en effet, surtout avec la multiplication des téléphones cellulaires, qu'en permettant la production d'une soumission tardive, on pourrait permettre à un entrepreneur, informé du prix soumis par les autres soumissionnaires, de compléter sa soumission en y inscrivant son prix, ou de choisir, parmi plusieurs soumissions préparées d'avance, celle comportant un prix l'assurant d'être le plus bas soumissionnaire.

On peut toutefois envisager, avec beaucoup de précautions, certaines exceptions à la règle, par exemple, si la soumission a été produite en temps à l'hôtel de ville mais n'a pas été retrans-

mise dans le délai prescrit à la personne chargée de recevoir les soumissions et de les ouvrir publiquement.

Que faire toutefois si plusieurs soumissionnaires n'ont pu produire leur soumission en temps utile et que la municipalité risque ainsi de se retrouver avec une seule soumission ou quelques soumissions seulement? On peut penser, par exemple, à une tempête ou à un incendie majeur bloquant les accès à l'hôtel de ville.

Dans ce cas, le mieux à faire serait de ne pas ouvrir les enveloppes, d'annuler tout le processus et de recommencer à neuf. En effet, personne ne peut contraindre la municipalité à compléter le processus et, de toute façon, même dans une situation normale, la municipalité peut décider de ne pas octroyer de contrat parce que le prix le plus bas est encore trop élevé.

2. La soumission comportant une ou plusieurs irrégularités mineures

Peut-on rejeter une soumission malgré le fait qu'elle ne soit pas conforme sur une condition qui n'est manifestement pas essentielle?⁷

On comprendra que cette question se soulève habituellement lorsque le plus bas soumissionnaire est une entreprise avec qui on a eu une mauvaise expérience par le passé ou dont l'expérience n'est pas enviable selon d'autres municipalités avec qui elle a fait affaires antérieurement. Le pire scénario est celui où la ville est en procès avec cette entreprise.

Il peut également arriver qu'on ne soit pas intéressé à faire affaires avec le plus bas soumissionnaire parce que son prix est manifestement trop bas ou parce qu'il n'a aucune expérience dans le genre de travail qu'on veut lui confier.

Dans un jugement rendu en 1988⁸, un juge réputé du Québec avait émis l'opinion qu'une municipalité était tenue d'accorder le contrat au plus bas soumissionnaire malgré une irrégularité sur un point secondaire. Il déclarait :

« La Cour est plutôt d'opinion que seul un vice majeur permet d'écarter une soumission qui autrement serait la plus basse et que c'est poser un acte ultra vires que d'écarter, pour ce seul motif, une soumission qui présente, à l'ouverture des soumissions, un vice mineur.

La Cour tient que la Municipalité a certes le droit d'exiger que l'irrégularité mineure soit corrigée avant la signature du contrat, mais elle est sans juridiction pour écarter la soumission sans donner la chance au soumissionnaire de la corriger lorsque la correction de l'irrégularité mineure ne procure pas à ce soumissionnaire un avantage que n'avaient pas les autres concurrents »

Ce jugement n'a toutefois pas fait école et constitue une jurisprudence isolée. Plusieurs jugements, avant et après, ont confirmé le droit d'une municipalité d'exiger le respect intégral de son devis.

Ainsi, auparavant, une décision rendue en 1985⁹ était résumée comme suit par l'arrêtiste :

« Il y a effectivement eu une irrégularité qui rendait la soumission non conforme. Il est possible qu'il s'agisse d'une irrégularité qui aurait pu faire l'objet d'une bonification; toutefois, en s'appuyant strictement sur les instructions pour rejeter la soumission, la défenderesse ne commettait pas de faute. »

Le jugement postérieur le plus décisif est celui rendu en 1989 par le juge Mayrand¹⁰ dans lequel il déclare :

« Si, cependant, elle ne porte pas sur un élément essentiel et qu'elle ne porte pas sur une obligation statutaire, la Corporation, malgré une irrégularité, conserve la discrétion d'accepter une soumission qui comporterait un vice mineur et de l'accepter; comme elle conserve la possibilité de ne pas l'accepter; puisque dans le cas qui nous occupe et dans la plupart des cas, le cahier des charges a bel et bien dit que la Corporation se réserve le droit de rejeter toutes les soumissions et de ne pas accepter nécessairement la plus basse soumission; ce qui fait que l'ouverture des soumissions ne crée pas un contrat, une situation contractuelle de facto avec le plus bas soumissionnaire. »

La consécration de ce principe est survenue en 1997 dans une décision de la Cour d'appel¹¹ qui a déclaré que la Communauté urbaine de Montréal avait été justifiée de refuser une soumission pour le seul motif qu'elle n'avait pas été produite dans une enveloppe prévue à cette fin et fournie par la C.U.M.

3. La soumission comportant une réserve ou une modification

Peut-on accepter une soumission comportant une réserve ou une qualification?

En règle générale, on doit répondre que cela n'est pas possible. En effet, accepter qu'un soumissionnaire modifie une condition de la demande d'offres ne respecte pas la règle fondamentale de l'égalité des chances entre les soumissionnaires.

Ainsi, dans *Construction Cogerex ltée c. Commission scolaire Le Gardeur*¹², la Cour d'appel a décidé que la Commission avait eu raison de déclarer non conforme la soumission de la compagnie qui y avait précisé que son prix comprenait « les taxes provinciale et fédérale présentement en vigueur seulement » alors que le devis exigeait que le prix inclue « les taxes municipales, provinciale et fédérale ». La Cour ajoutait même qu'il s'ajoutait là d'une condition essentielle de l'appel d'offres et que la Commission n'aurait pas pu y passer outre en la considérant comme une irrégularité mineure.

De même, dans *Entreprises Bon Conseil ltée c. Hydro-Québec*¹³, la Cour a jugé qu'Hydro avait eu tort d'accepter la soumission la plus basse de Hervé Pomerleau inc. parce qu'elle proposait, comme alternative, de faire accepter d'avance son matériau de remblai plutôt que d'assumer le risque qu'il soit ultérieurement déclaré non conforme.

4. Cahier des charges qui ne dévoile pas tout

Depuis la célèbre décision de la Cour suprême dans *Banque de Montréal c. Bail ltée*¹⁴, les donneurs d'ouvrage ont une responsabilité beaucoup plus grande en matière de communication de l'information aux soumissionnaires et, après l'octroi du contrat, à l'entrepreneur chargé d'exécuter les travaux.

À titre d'exemple, dans *Drainamar inc. c. Sintra inc. et Ministère des Transports du Québec*¹⁵, il s'agissait d'une poursuite par un sous-entrepreneur contre l'entrepreneur général lequel, à son tour, poursuivait en garantie le ministère des Transports du Québec. Le juge a accueilli les deux actions au motif que le ministère ne pouvait refuser de payer le coût de travaux additionnels rendus nécessaires par des

conditions d'exécution plus difficiles que prévues en alléguant que lui non plus ne connaissait pas l'état réel des conduites d'aqueduc visées par le contrat de nettoyage. Selon le juge, le ministère aurait dû faire inspecter les conduites avant de procéder à l'appel d'offres et fournir à l'entrepreneur et, par voie de conséquence, au sous-traitant, des renseignements adéquats qui leur auraient permis d'évaluer plus correctement le coût du contrat.

Dans *Walsh & Brais inc. c. Communauté urbaine de Montréal*¹⁶, la Cour d'appel vient tout juste de rendre un jugement condamnant la C.U.M. à payer à l'entrepreneur général une somme de près de 7 000 000 \$ en raison de problèmes rencontrés par l'entrepreneur dans la réalisation d'un tunnel d'interception des eaux usées sur l'île de Montréal.

Parlant au nom de la Cour, le juge Robert déclarait notamment¹⁷ :

«Depuis quelques années, devant le développement de la théorie de l'abus de droit et de l'obligation de renseignement, la question de l'étendue précise des obligations d'information du maître de l'ouvrage qui procède par voie d'appel d'offres se pose avec acuité. Comment déterminer où il faut tracer la ligne entre l'information que le soumissionnaire doit chercher et l'information que le maître de l'ouvrage doit divulguer? Sur qui le poids du silence, ou de l'inaction, retombera-t-il?»

Plus loin, il déclare¹⁸ :

«L'analyse de la jurisprudence concernant l'obligation d'information du maître de l'ouvrage me permet de constater

que les tribunaux ont tendance à être plus exigeants maintenant qu'autrefois à l'égard du donneur d'ouvrage, de façon à atteindre un meilleur équilibre situationnel entre les deux parties.»

5. Majoration des salaires

Si, pendant la durée du contrat, une majoration des salaires est décrétée par voie législative ou réglementaire, qui doit l'absorber : la municipalité ou l'entrepreneur?

La question suppose évidemment que cela n'a pas été prévu par les documents contractuels ou que leur libellé n'est pas clair ou soulève des problèmes d'interprétation.

Un des aspects non négligeable de cette question est le respect de l'égalité entre les soumissionnaires. En effet, d'autres soumissionnaires non favorisés pourraient soutenir qu'ils ont compris qu'ils devaient absorber les majorations de salaires et qu'ils auraient soumis un prix plus bas s'ils avaient su que la municipalité absorberait ce coût supplémentaire.

Cette question a été soumise au tribunal dans *Pagé Construction et Association des constructeurs de routes et grands travaux du Québec c. Trois-Rivières-Ouest (Ville de)*¹⁹. Dans cette affaire, il s'agissait d'un contrat de construction de rues qui prévoyait pourtant que s'il y avait augmentation des salaires prévus par le décret de la construction *«l'entrepreneur devra payer telle augmentation et ceci sans aucune obligation de la part de la Ville»*.

L'entrepreneur soutenait toutefois qu'il s'agissait d'un contrat d'adhésion au sens de l'article 1379 du *Code civil du Québec* («*C.c.Q.*») et, en conséquence, il demandait au tribunal d'annuler ou de réduire l'obligation qui lui était imposée

par le contrat au motif qu'il s'agissait d'une clause abusive au sens de l'article 1437 C.c.Q.

Le tribunal a rejeté la réclamation au motif qu'il ne pouvait s'agir d'une clause abusive dans la mesure où une majoration des salaires résultant d'un nouveau décret était un événement prévisible.

Si le contrat ne prévoit rien sur cette question, la municipalité peut néanmoins soutenir qu'elle n'est pas tenue de payer la majoration de salaires d'une part, parce que le but d'un contrat à prix forfaitaire est justement d'éviter ce genre d'ajustement de prix et, d'autre part, parce qu'il n'y a rien dans la législation en vertu de laquelle le décret est émis qui déclare que le décret donne droit de rouvrir les contrats pour tenir compte des majorations de salaires qu'il accorde.

6. Augmentation des taxes ou nouvelles taxes

Qu'advient-il lorsque, pendant la durée du contrat, l'entrepreneur est tenu de payer une nouvelle taxe ou une majoration d'une taxe existante?

Ici encore, on vise la situation où cette éventualité n'a pas été prévue par le contrat ou encore lorsque son libellé est ambigu sur cette question.

L'exemple le plus frappant de ce genre de problème est celui qui est survenu lors de l'avènement de la T.P.S. et de l'ajustement de la T.V.Q. qui l'a suivi. Compte tenu du coût élevé de ces taxes, il en est résulté de nombreux litiges impliquant, dans certains cas, des sommes fort importantes.

Au cours de l'année 2000, la Cour d'appel a toutefois rendu simultanément trois jugements dans des dossiers où ce problème était soulevé.

Essentiellement, elle a décidé ce qui suit :

- a) dans un cas où le contrat prévoyait que l'entrepreneur paierait les « *taxes requises actuelles et futures* », elle a rejeté sa réclamation;²⁰
- b) dans deux autres affaires où les contrats ne mentionnaient que les « *taxes requises* », la Cour accueillit la réclamation et conclut que cela n'enfreignait pas le principe d'égalité entre les soumissionnaires²¹.

Références au texte

1. L.R.Q. c. 25 (« projet de loi 29 »)
 2. *Actualité juridique municipale*, CCH, mai-juin 2001
 3. Les Éditions Yvon Blais inc., 2^e éd., p. 121
 4. [1931] 69 C.S. 235, p. 241
 5. C.S. de Québec, n° 200-05-000124-805; 6 février 1980, p. 2
 6. *Supra*, note 3, p. 123
 7. Sur cette question, voir LANGLOIS, André. Jurisprudence récente sur les contrats municipaux dans Développements récents en droit municipal (1990), Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., p. 75
 8. ***Transport Fafard inc. c. Saint-Eugène (Corporation municipale de)***, C.S. de Drummondville, n° 405 05-000183-889
 9. ***Desfossés c. Ste-Clothilde-de-Horton (Paroisse de)***, J.E. 85-388 (C.P.)
 10. ***Société J.G. Lefebvre & Frères Itée c. Drummondville (Ville de)***, J.E. 90-201 (C.S.)
 11. ***Construction Anor inc. c. Montréal (Communauté urbaine de)***, J.E. 97-115 (C.A.)
 12. J.E. 2000-607
 13. J.E. 2000-203 (C.S.)
 14. [1992] 2 R.C.S. 554
 15. J.E. 99-373 (C.S.)
 16. JEL/2001-416
 17. *Id.*, par. 270
 18. *Id.*, par. 273
 19. J.E. 99-462 (C.S.)
 20. ***Service d'enlèvement de rebuts Laidlaw Québec Itée c. Gatineau (Ville de)***, J.E. 2000-608
 21. ***Tricil Itée c. Gatineau (Ville de)***, J.E. 2000-609; ***Montréal (Ville de) c. Construction Frank Catania et Associés inc.***, J.E. 2000-610.
-

OBTENTION D'INFORMATIONS DE LA PART D'UN CONTRIBUABLE : L'IMPORTANCE D'AGIR AVANT QUE NE S'ENCLENCHE LE PROCESSUS JUDICIAIRE *

par M^{es} Sébastien Thomas et Sylvain Bélair

Atous les jours, dans le cadre de son travail, l'évaluateur municipal est confronté à une problématique importante : la collecte d'informations. Que ce soit, à titre d'exemples, les coûts réels de construction d'un bâtiment ou encore les revenus d'un immeuble, l'évaluateur municipal voudra obtenir la documentation la plus complète possible de façon à pouvoir poser l'acte d'évaluation.

L'importance de pouvoir obtenir ces renseignements est d'ailleurs reconnue à l'article 18 de la *Loi sur la fiscalité municipale*¹ (ci-après « *L.F.M.* »). Cette disposition prévoit que le propriétaire ou l'occupant d'un bien doit fournir ou rendre disponible à l'évaluateur les renseignements relatifs au bien dont ce dernier a besoin dans le cadre de l'exercice de ses fonctions. L'évaluateur peut ainsi demander au propriétaire ou à l'occupant de fournir ces renseignements au moyen d'un questionnaire ou autrement, ou encore de les rendre disponibles pour qu'il puisse à tout le moins les consulter.

La *L.F.M.* prévoit même que celui qui, sans excuse légitime, ne fournit pas ou ne rend pas disponibles les renseignements requis par l'évaluateur, commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 100 \$ et d'au plus 50 000 \$.

La possibilité, pour un évaluateur municipal, d'avoir en sa possession ou, à tout le moins, d'avoir pu consulter, toute la documentation nécessaire à la détermination de la valeur réelle d'une unité d'évaluation prendra toute son importance si jamais il est appelé à se présenter devant le Tribunal administratif du Québec (ci-après « T.A.Q. ») dans le cadre d'un recours intenté par un contribuable. C'est ce qu'illustre la décision rendue par le T.A.Q. dans *Communauté urbaine de Montréal c. 116058 Canada inc.*².

Dans cette affaire, la compagnie intimée a institué devant le T.A.Q. un recours par lequel elle conteste la modification de la valeur foncière de son bâtiment apportée suite à des travaux d'agrandissement. Avant l'audition, la Communauté urbaine de Montréal (ci-après « C.U.M. ») présente une requête par laquelle elle demande que l'intimée lui fournisse, pour les fins de la préparation de son rapport d'expertise, les documents faisant état des coûts réels de construction de cet agrandissement.

La demande de la C.U.M. vise en fait tous les contrats et ententes concernant les travaux de construction de l'agrandissement de l'immeuble, de même que tous les sous-contrats s'y rapportant. La C.U.M. indique qu'elle a besoin de ces documents dans le cadre de la préparation de sa

* Ce texte a déjà été publié dans la revue *Le Faisceau* de l'Association des évaluateurs municipaux du Québec, Hiver 2001-2002, vol. 29 n° 3, p.15.

preuve, qu'elle a droit à une défense pleine et entière et qu'elle ne peut être prise par surprise lors de l'audition au mérite du dossier.

À ces arguments, l'intimée répond essentiellement que les documents demandés n'ont aucune pertinence dans le cadre du litige, expliquant que son évaluateur expert n'a pas l'intention de les utiliser puisque les coûts des travaux de l'agrandissement ne sont pas indicatifs de la valeur que la *L.F.M.* impose de rechercher aux fins de l'inscription à être portée au rôle.

Le T.A.Q. note d'abord qu'avant l'institution du recours par l'intimée, l'évaluateur municipal s'est prononcé à deux reprises sur la valeur de l'unité d'évaluation sans être en possession des documents que la C.U.M. désire maintenant obtenir : il a eu à analyser le dossier au moment de la tenue à jour du rôle puis, par la suite, dans le cadre de l'étude de la demande de révision que lui a présenté l'intimée.

D'ailleurs, la réponse fournie par l'évaluateur suite à l'examen de cette demande de révision indiquait qu'aucune modification au rôle n'était proposée car un élément important au dossier demeurerait toujours manquant, à savoir la ventilation des coûts réels déclarés de la modification apportée au bâtiment. Le T.A.Q. s'étonne de cette mention puisque l'évaluateur avait les moyens d'obtenir les documents manquants lors des deux étapes antérieures, en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 18 de la *L.F.M.*

Le T.A.Q. précise ensuite que la requête de la C.U.M. est présentée dans le cadre d'un recours institué devant lui, pour les fins de la préparation du témoignage de l'évaluateur municipal, ce qui signifie donc que les règles devant être appliquées en l'espèce sont celles s'appliquant en matière juridictionnelle, et non en matière de confection ou de tenue à jour des rôles par l'évaluateur. Pour cette raison, il est d'avis que les articles 18 et suivants ne sont d'aucun recours pour la requé-

rante, ne pouvant être invoqués pour demander la communication des documents à cette étape-ci.

Le T.A.Q. prend également en considération le fait que l'intimée a affirmé catégoriquement qu'elle n'aurait pas recours aux documents exigés par la C.U.M. pour faire sa preuve. Cette dernière peut donc difficilement plaider avoir besoin des documents de façon à pouvoir bénéficier d'une défense pleine et entière. Le T.A.Q. ajoute cependant être conscient du fait que si jamais l'intimée devait faire référence aux coûts de construction lors de sa preuve, il n'est alors pas exclu qu'un ajournement puisse devenir nécessaire de façon à permettre à la C.U.M. de faire valoir tous ses moyens. Toutefois, dans le contexte actuel, tout effet de surprise est inexistant puisque l'intimée est catégorique à l'effet qu'elle n'utilisera pas les coûts de construction dans le cadre de sa preuve.

D'ailleurs, après avoir rappelé que la C.U.M. demande la production de ces documents pour les fins de la confection de son expertise, le Tribunal précise qu'il revient plutôt à chaque partie de constituer sa propre preuve :

«Chaque partie ne doit-elle pas inspecter le bâtiment dont elle recherche la valeur et, sur la base des données factuelles alors recueillies, établir la valeur en utilisant une ou des méthodes reconnues en évaluation immobilière. Ici, la requérante s'intéresse au coût. Elle doit donc procéder à l'inspection physique des lieux, effectuer les relevés pertinents et faire les calculs appropriés, conformément aux règles de l'art.»³

Le T.A.Q. considère donc qu'il serait illogique qu'un contribuable soit contraint de participer à la préparation du rapport d'expert de la partie adverse, d'autant plus que, en l'espèce, le recours intenté par l'intimée fait justement suite à la décision de l'évaluateur municipal de modifier

la valeur de l'unité d'évaluation et que ce dernier a, au surplus, maintenu cette valeur après avoir effectué une révision administrative du dossier. Conséquemment, il devrait déjà posséder tous les éléments nécessaires à la confection de son expertise.

Dans ce contexte, le T.A.Q. est donc d'avis que la demande de communication de documents présentée par la C.U.M. ne peut être acceptée.

Le T.A.Q. ajoute de plus que la requête doit également être rejetée parce que les documents requis par la C.U.M. ne sont pas pertinents. Cette dernière prétend en effet vouloir éviter, par l'obtention des documents identifiés dans sa requête, que le coût qui sera utilisé dans son rapport d'expertise ne soit erroné, compte tenu d'un manque d'informations. Le T.A.Q. rejette cet argument en mentionnant que les coûts de construction de l'agrandissement ne sont pas pertinents dans le cadre du litige. Il précise que pour l'application de la méthode du coût, les manuels reconnus peuvent être appliqués avec beaucoup plus de fiabilité que le coût historique d'un agrandissement, même si celui-ci est récent. Cela est d'autant plus vrai si le coût inclut, comme cela semble être le cas en l'espèce, des coûts de démolition et d'équipements ne devant pas être considérés dans le calcul de la valeur recherchée.

Par ailleurs, le T.A.Q. indique que l'évaluateur municipal a déjà établi, et deux fois plutôt qu'une, la valeur de l'unité d'évaluation, et ce sans les documents demandés et sans même avoir utilisé les moyens que la *L.F.M.* met à sa disposition pour les obtenir. Selon le Tribunal, cette situation tend donc à confirmer que les documents exigés ne sont pas pertinents.

Pour toutes ces raisons, le T.A.Q. rejette donc la requête de la C.U.M., refusant ainsi que les documents relatifs aux coûts de construction de l'agrandissement lui soient transmis.

CONCLUSION

Cette décision illustre donc que les pouvoirs accordés à l'évaluateur municipal à l'article 18 de la *L.F.M.* doivent être exercés avant que celui-ci ne se prononce sur la valeur réelle à inscrire au rôle, sans quoi le T.A.Q. saisi du dossier pourra remettre en question la pertinence même des documents demandés de même que le travail de l'évaluateur.

Dans ces circonstances, nous ne pouvons qu'insister sur l'importance pour l'évaluateur municipal d'obtenir toutes les informations qu'il juge nécessaires avant de poser l'acte d'évaluation, autant lors de la confection du rôle que lors de sa tenue à jour et de l'examen de la demande de révision qui précède obligatoirement tout recours institué devant le T.A.Q.

De cette façon, l'autorité municipale ne sera pas prise au dépourvu lorsque viendra le temps de préparer le dossier pour les fins de son audition devant le T.A.Q. et jouira d'emblée d'une position plus solide. De plus, le T.A.Q. sera en mesure d'apprécier le sérieux de la démarche suivie par l'évaluateur dans le cadre de la détermination de la valeur réelle et la crédibilité des prétentions de l'autorité municipale n'en sera que rehaussée.



Références au texte

1. L.R.Q., c. F-2.1
 2. [2001] T.A.Q. 502, sous la plume de M^e Jacques Forgues, vice-président du Tribunal, et de M. Claude de Champlain, é.a.
 3. Page 508, par. 34
-

PAIX, ORDRE ET BON GOUVERNEMENT : LES POUVOIRS MUNICIPAUX ET L'ARRÊT VILLE DE HUDSON*

par M^e Marc Lalonde**

1. INTRODUCTION

Les praticiens du droit municipal se sont longuement interrogés sur la portée réelle des pouvoirs généraux de réglementation qui se retrouvent aux articles 410 de la *Loi sur les cités et villes*¹ et 490 du *Code municipal du Québec*² et qui autorisent les municipalités à faire des règlements pour assurer, notamment, la paix, l'ordre et le bon gouvernement sur leur territoire.

Bien que, de temps à autre, les tribunaux aient fait appel de façon ponctuelle à ces dispositions pour valider des textes réglementaires, les jugements sur la question demeurent isolés et peu d'entre eux discutent véritablement de la portée de ces pouvoirs.

De surcroît, plutôt que de considérer ces dispositions sur un pied d'égalité avec les autres dispositions habilitantes des lois municipales, d'aucuns voyaient dans l'énumération des pouvoirs généraux de réglementation un simple énoncé de principe destiné à encadrer et à inspirer l'exercice de pouvoirs plus spécifiques octroyés aux municipalités.

Or, la Cour suprême du Canada, dans l'arrêt *Ville de Hudson*³, conclut plutôt que les municipalités peuvent effectivement fonder des règlements sur les pouvoirs en matière de « *bien-être général* » qui leur sont conférés par les lois provinciales.

Cependant, en mettant fin à une controverse, la décision du plus haut tribunal soulève du même coup de nouvelles questions sur l'exercice pratique de ces pouvoirs généraux de réglementation, sur leur portée véritable ainsi que sur le contexte dans lequel les municipalités pourront y recourir.

2. LES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES PERTINENTES

L'article 410 constitue l'unique disposition de la sous-section 3 de la section XI de la *Loi sur les cités et villes* intitulée « *Des pouvoirs généraux de réglementation* ». Il en est de même, pour l'article 490 du *Code municipal* qui apparaît au titre XIV, chapitre II, section I, sous un titre identique.

* Ce texte a été présenté dans le cadre des activités de la formation permanente du Barreau du Québec, à Bécancour, le 15 mars 2002. Il a été publié aux Éditions Yvon Blais sous le numéro 168 de la collection de la Formation permanente du Barreau du Québec.

** L'auteur remercie monsieur Frédéric Pelletier pour son aide efficace à la recherche préalable et pour la révision du texte. Il est toutefois seul responsable de l'intégralité du contenu.

L'article 410 *L.C.V.* se lit comme suit :

410. Le conseil peut faire des règlements :

1° Pour assurer la paix, l'ordre, le bon gouvernement, la salubrité et le bien-être général sur le territoire de la municipalité, pourvu que ces règlements ne soient pas contraires aux lois du Canada ou du Québec, ni incompatibles avec quelque disposition spéciale de la présente loi ou de la charte;

*2° Le conseil ne peut faire des règlements sur les matières visées par la **Loi sur les produits alimentaires** (chapitre P-29). Le présent alinéa s'applique malgré une disposition d'une loi spéciale accordant des pouvoirs sur ces matières à une municipalité autre que la Ville de Trois-Rivières et la Ville de Sherbrooke.*

L'article 490 *C.M.*, quant à lui, énonce :

490. *Toute municipalité locale peut faire, modifier ou abroger des règlements pour assurer la paix, l'ordre, le bon gouvernement et le bien-être général sur le territoire de la municipalité, pourvu que ces règlements ne soient pas inconciliables avec les lois du Canada ou du Québec.*

*Une municipalité locale ne peut faire des règlements sur des matières visées par la **Loi sur les produits alimentaires** (chapitre P-29). Le présent alinéa s'applique malgré une disposition d'une loi spéciale accordant des pouvoirs à une municipalité locale sur ces matières.*

Les articles 410 *L.C.V.* et 490 *C.M.* ne sont pas des dispositions uniques en leur genre. En effet, on retrouve des dispositions législatives comparables dans les chartes et les lois municipales des autres provinces canadiennes⁴.

3. L'INTERPRÉTATION RESTRICTIVE DES POUVOIRS GÉNÉRAUX DE RÉGLEMENTATION ANTÉRIEURE À L'ARRÊT VILLE DE HUDSON

Bien que les tribunaux aient fait appel, à l'occasion, aux dispositions précitées pour valider des règlements municipaux, une revue de la doctrine québécoise contemporaine permet de constater que les dispositions législatives énonçant les pouvoirs généraux de réglementation étaient considérées, non pas comme des dispositions habilitantes autonomes, mais plutôt comme de simples clauses introductives ou interprétatives des autres pouvoirs réglementaires plus spécifiques attribués par les lois municipales⁵.

Ainsi, plutôt que d'étendre les pouvoirs de réglementation des municipalités, l'on considérait que ces dispositions astreignaient le conseil municipal, chaque fois qu'il édictait un règlement sur un sujet qui lui a été expressément délégué ou encore sur un sujet qui s'infère ou qui découle nécessairement d'un pouvoir qui lui a spécifiquement été attribué, à légiférer en conformité avec la paix, l'ordre, le bon gouvernement, la salubrité ou le bien-être général sur son territoire⁶. Suivant cette interprétation, pour être valable, l'exercice du pouvoir réglementaire était soumis à deux conditions soit, d'une part, être autorisé par une disposition législative expresse et, d'autre part, avoir pour objet d'assurer la paix, l'ordre ou le bon gouvernement.

Examinons les trois principaux arguments invoqués en faveur de cette proposition.

3.1 La structure des lois municipales

Tel que mentionné plus haut, les articles 410 *L.C.V.* et 490 *C.M.* constituent les seules dispositions qui se retrouvent sous la rubrique «*Des pouvoirs généraux de réglementation*» de leur loi respective.

En faisant appel aux rubriques et intertitres pour interpréter la loi 7, ces dispositions peuvent être perçues comme étant isolées des autres pouvoirs «*spécifiques*» de réglementation qui se retrouvent dans la *Loi sur les cités et villes* et dans le *Code municipal du Québec*. Aux yeux des partisans d'une approche restrictive, les pouvoirs spécifiques avaient pour effet de préciser et, surtout, de circonscrire les limites des pouvoirs généraux de réglementation. Cette interprétation justifiait de ne pas donner au texte des articles 410 *L.C.V.* et 490 *C.M.* toute son ampleur⁸.

3.2 L'histoire des lois municipales

Un second argument invoqué en faveur du simple caractère introductif ou interprétatif des articles 410 *L.C.V.* et 490 *C.M.* s'appuie sur les nombreux amendements apportés depuis plus d'un siècle par le législateur québécois aux chartes municipales et aux lois générales et spéciales dans le domaine municipal.

En effet, les interventions ponctuelles du législateur visant à octroyer de nouveaux pouvoirs réglementaires dans des domaines touchant de près ou de loin la paix, l'ordre, le bon gouvernement, la salubrité et le bien-être général dans les municipalités peuvent paraître difficilement conciliables avec une interprétation large et généreuse des pouvoirs généraux de réglementation des municipalités. Au contraire, de telles interventions législatives permettaient de croire que le législateur considérait les articles 410 *L.C.V.* et 490 *C.M.* comme n'ayant qu'une portée des plus limitées, d'où la nécessité de toujours ajouter de nouveaux pouvoirs par voie d'amendement législatif⁹.

3.3 Le texte de l'ancienne Charte de la Ville de Montréal

Un dernier argument invoqué tire sa source d'une comparaison des articles 410 *L.C.V.* et 490 *C.M.* avec le texte des articles 516 à 518 de l'ancienne Charte de la Ville de Montréal¹⁰ dont les dispositions se lisaient comme suit :

516. Le conseil a le pouvoir d'adopter des règlements pour assurer la paix, l'ordre, le bon gouvernement, le bien-être des citoyens et la bonne administration des affaires de la ville, et pour statuer sur toute matière pouvant intéresser ou affecter de quelque manière celle-ci et sa population, pourvu que ces règlements ne soient pas inconciliables avec les lois de la province ou du Canada ou avec quelque disposition particulière de la présente charte;

*Le conseil n'a pas le pouvoir d'adopter des règlements sur des matières visées par la **Loi sur les produits agricoles, les produits marins et les aliments** (L.R.Q., chapitre P-29) et par la **Loi sur les produits laitiers et leurs succédanés** (L.R.Q., chapitre P-30).*

517. Pour plus ample certitude sur les pouvoirs conférés au conseil par l'article 516, mais sans en restreindre la portée et sous les réserves qu'il contient, sans restreindre non plus l'étendue des pouvoirs que cette charte attribue par ailleurs au conseil, l'autorité et la juridiction de ce dernier s'étendent à toutes les matières suivantes :

- a) la perception de deniers par l'imposition de taxes;*
- b) l'emprunt d'argent sur le crédit de la ville;*
- c) les rues, ruelles et voies publiques et le droit de passage au-dessus, au*

- travers, le long ou au-dessous de celles-ci;*
- d) les égouts, drains et aqueducs;*
 - e) les parcs, squares et traverses;*
 - f) les licences de commerce et de colportage;*
 - g) l'ordre, la paix et la sécurité publics;*
 - h) l'hygiène et la salubrité;*
 - i) la vaccination et l'inoculation;*
 - j) les travaux et améliorations publics;*
 - k) les substances explosibles;*
 - l) les nuisances;*
 - m) les marchés;*
 - n) la décence et les bonnes mœurs;*
 - o) les maîtres et les serviteurs;*
 - p) l'eau, la lumière, le chauffage, l'électricité et les chemins de fer;*
 - q) l'octroi de franchises et de privilèges;*
 - r) (supprimé)*
 - s) généralement tout ce qui concerne la bonne administration des affaires de la ville, l'intérêt public et le bien-être de sa population.*

518. *Aucune énumération ou mention de pouvoirs spécifiques, dans la présente charte ou ses amendements et en particulier dans les chapitres II et III du présent titre, ne doit être interprétée comme restreignant l'autorité ou les pouvoirs généraux conférés à la ville par les articles 516 et 517, ni comme y portant atteinte de quelque manière que ce soit, même quant aux matières auxquelles se rapportent ces pouvoirs spécifiques; mais au contraire, cette autorité et ces pouvoirs généraux conservent toute leur étendue et peuvent être exercés dans leur plénitude, nonobstant tels pouvoirs spécifiques.*

Les articles 517 et 518 de la **Charte** précisent que l'énumération ou mention de pouvoirs spécifiques n'a pas pour effet de restreindre la portée

des pouvoirs généraux conférés au conseil par l'article 516. Ces dispositions n'ont pas d'équivalent dans la **Loi sur les cités et villes**, ni dans le **Code municipal du Québec**¹¹. Il s'agissait d'une particularité distinguant fondamentalement la situation de la Ville de Montréal de celle des autres municipalités en lui octroyant des pouvoirs réels et considérables¹².

Partant de cette distinction, il était possible de soutenir que le législateur, qui est présumé connaître l'état du droit, confirmait ainsi que les autres municipalités ne jouissent pas de pouvoirs généraux aussi étendus que ceux de la Ville de Montréal et que les pouvoirs spécifiques qui se retrouvent à la **Loi sur les cités et villes** et au **Code municipal du Québec** ont pour effet de restreindre la portée des pouvoirs généraux conférés aux municipalités¹³.

Mentionnons que les articles 516 à 518 de la **Charte de la Ville de Montréal** n'ont pas été repris pour la nouvelle Ville de Montréal dans la **Loi portant réforme de l'organisation territoriale municipale des régions métropolitaines de Montréal, de Québec et de l'Outaouais**¹⁴, ni dans le **Décret concernant la Charte de la Ville de Montréal**¹⁵. La nouvelle Ville de Montréal est, tout comme les nouvelles villes de Québec, Longueuil, Gatineau et Lévis, régie par la **Loi sur les cités et villes**¹⁶.

4. L'ARRÊT VILLE DE HUDSON

En 1991, en réponse aux craintes exprimées depuis plusieurs années par des résidents, la Ville de Hudson adoptait un règlement limitant l'utilisation des pesticides sur son territoire à des endroits précis et dans les conditions énumérées au règlement.

Sommées de comparaître devant la Cour municipale pour répondre à des accusations d'avoir utilisé des pesticides contrairement à ce règlement, Spraytech et Chemlawn, deux entre-

prises d'aménagement paysager et d'entretien des pelouses, s'adressent à la Cour supérieure par voie de requête pour jugement déclaratoire en vue de faire déclarer le règlement de la Ville de Hudson inopérant et *ultra vires*.

Les requérantes plaidaient essentiellement l'incompatibilité du règlement municipal avec la législation et la réglementation provinciale et fédérale en matière de pesticides ainsi que l'absence d'approbation du règlement par le ministre de l'Environnement.

En effet, il était soutenu par les requérantes que la seule disposition pouvant valablement être invoquée par la Ville de Hudson au soutien de son règlement se retrouvait au paragraphe 412(32) *L.C.V.* :

*412. Le conseil peut faire des règlements :
[...]*

32° Pour réglementer ou défendre l'emmagasinage et l'usage de poudre, poix sèche, résine, pétrole, benzine, naphte, gazoline, térébenthine, fulmicoton, nitroglycérine, ainsi que d'autres matières combustibles, explosives, corrosives, toxiques, radioactives ou autrement dangereuses pour la santé ou la sécurité publiques, sur le territoire de la municipalité ou dans un rayon de 1 km à l'extérieur de ce territoire.

Un règlement adopté en vertu du premier alinéa à l'égard de matières corrosives, toxiques ou radioactives requiert l'approbation du ministre de l'Environnement;

Suivant les requérantes, le règlement visait les pesticides en tant que matières toxiques et devait, conformément au second alinéa, être soumis à l'approbation du ministre de l'Environnement. Or, le règlement n'avait reçu aucune approbation semblable.

Tant le juge James T. Kennedy qui a rendu le jugement de la Cour supérieure¹⁷ que le juge Jacques Delisle qui a formulé les motifs de l'arrêt de la Cour d'appel du Québec¹⁸ ont conclu qu'il s'agissait d'un règlement concernant les pesticides et non les matières toxiques au sens du paragraphe 412(32) *L.C.V.*

Par conséquent, c'est plutôt en vertu de ses pouvoirs généraux de réglementation que la municipalité pouvait se doter d'un tel règlement. Le juge de première instance s'exprime en ces termes :

The Town Council was faced with a situation involving health and the environment. They chose to deal with this by enacting by-laws 248 and 270. The Council acted in the public interest in virtue of inherent powers given them (sic) by the Cities and Towns Act, primarily in the provisions of s. 410 cited above.

The Town Council, in enacting these by-laws, was addressing a need of their community. They made a political decision. They saw a situation concerning the "health, general welfare and improvement of the municipality".

[...]

In so doing, the Town Council did not act beyond the powers given to it under the Cities and Towns Act.¹⁹

De la même manière, le juge Delisle considère que rien ne s'opposait à ce que l'intimée fasse appel à l'article 410 *L.C.V.* comme disposition habilitante pour édicter son règlement. Il ajoute qu'il s'agit d'une clause habilitante très générale qui doit recevoir une interprétation libérale²⁰.

À l'instar du premier juge, il souligne que les procès-verbaux des assemblées du conseil municipal révèlent que la population de la Ville de Hudson s'inquiétait des conséquences sur la santé

de l'épandage de pesticides. Plusieurs lettres à cet effet ainsi qu'une pétition de plus de 300 noms avaient été transmises au conseil.

Les conclusions des tribunaux inférieurs ont par la suite été confirmées par la Cour suprême du Canada. L'arrêt comporte deux opinions complémentaires exprimées par l'honorable juge L'Heureux-Dubé, pour la majorité de la Cour²¹, et par l'honorable juge Lebel, au nom des autres juges²².

D'emblée, la majorité de la Cour suprême reconnaît que, même si les municipalités peuvent exercer seulement les pouvoirs qui leur sont conférés expressément par la loi, les pouvoirs qui découlent nécessairement ou vraiment du pouvoir explicite conféré par la loi, et les pouvoirs indispensables qui sont essentiels pour réaliser les fins municipales, les municipalités peuvent exercer les pouvoirs en matière de « *bien-être général* » conférés par la loi provinciale habilitante²³. Abordant l'utilité de telles dispositions, la Cour reprend en partie les commentaires formulés par le professeur Rogers :

In view of the fundamental principle that municipal corporations can legislate upon a given subject matter only upon an express statutory grant, legislative policy has been to enumerate as many express powers as possible. The obvious limitation to this policy is that the legislature cannot possibly foresee all the powers that are necessary to the statutory equipment of its creatures. Indeed, it is arguable that the object of specifying a long list of matters with which councils can deal was not so much to attempt an exhaustive definition of municipal powers but rather to discriminate amongst the classes of subjects which can be legislated upon by cities, towns, villages and townships. Undoubtedly the inclusion of "general welfare" provisions was intended to circumvent, to some extent,

*the effect of the doctrine of ultra vires which puts the municipalities in the position of having to point to an express grant of authority to justify each corporate act.*²⁴

Cette approche s'apparente à celle qui avait été retenue par madame le juge McLachlin, dissidente dans l'arrêt *Shell Canada* :

*En vérité, les dispositions relatives au « bon gouvernement » ou au bien-être général des citoyens qui figurent dans les lois municipales, loin d'être simplement superfétatoires, comme le prétend mon collègue, procèdent de la volonté des assemblées législatives d'empêcher que les décisions de conseillers municipaux soient invalidées par les tribunaux. Si les tribunaux les interprètent restrictivement, ils se trouveront à contrecarrer leur objet même.*²⁵

Aux yeux de la Cour, l'article 410 *L.C.V.* constitue un exemple d'une disposition générale de bien-être qui ajoute aux pouvoirs spécifiques conférés par la *Loi sur les cités et villes*. Ces dispositions moins limitatives ou « *omnibus* » permettent aux municipalités de relever rapidement les nouveaux défis auxquels font face les collectivités locales sans qu'il soit nécessaire de modifier la loi provinciale habilitante²⁶.

Néanmoins, l'article 410 *L.C.V.* et les autres dispositions non limitatives ne confèrent pas un pouvoir illimité et il importe aux tribunaux saisis de la contestation d'un règlement adopté en vertu d'une clause « *omnibus* » d'être vigilants lorsqu'ils cherchent à déterminer le but véritable du règlement. Ainsi, une municipalité ne pourra pas invoquer le pouvoir implicite conféré par une disposition de « *bien-être général* » pour adopter des règlements qui sont en fait liés à des objectifs inavoués, que ceux-ci soient malicieux ou non²⁷.

À l'égard du règlement de la Ville de Hudson, le juge L'Heureux-Dubé souligne que ni le texte du règlement, ni la preuve présentée n'assimilent les pesticides aux matières toxiques au sens du paragraphe 412(32) *L.C.V.* Par conséquent, étant donné qu'aucune disposition particulière de la *Loi sur les cités et villes* ne mentionne les pesticides, le règlement doit forcément tomber dans le champ d'application du paragraphe 410(1) *L.C.V.*²⁸.

Même si elles bénéficient d'une interprétation large, les dispositions tel le paragraphe 410(1) *L.C.V.* doivent être raisonnablement liées aux objectifs municipaux permis²⁹. Aux yeux de la Cour, il est raisonnable de conclure que le règlement a pour objet de minimiser l'utilisation de pesticides qui seraient nocifs afin de protéger la santé des habitants. Or, cet objectif relève directement de l'aspect «*santé*» du paragraphe 410(1) *L.C.V.*³⁰

Le juge LeBel partage les conclusions de la majorité sur l'issue du pourvoi. Celui-ci aborde toutefois les difficultés que créent l'application des dispositions larges comme l'article 410 *L.C.V.* en soulignant d'abord l'importance d'identifier une disposition habilitante à l'égard de tout règlement municipal :

*Une administration publique locale ne peut exercer un pouvoir que s'il est conféré par une loi provinciale. Certes, ce pouvoir doit être interprété de façon raisonnable et libérale [...], mais il ne peut recevoir cette interprétation que s'il existe. L'interprétation ne peut pas suppléer à l'absence de pouvoir.*³¹

Le juge LeBel rejette toutefois la prétention des appelantes à l'effet que l'article 410 *L.C.V.* ne puisse servir de clause habilitante en l'espèce. Si l'on accepte cette prétention, cet article équivaldrait à une coquille vide et l'exercice de tout pouvoir de réglementation municipale nécessiterait un pouvoir particulier et explicite³².

Le juge LeBel reconnaît que l'historique de la *Loi sur les cités et villes* confirme que la législature du Québec privilégie généralement la technique de rédaction consistant à déléguer des pouvoirs de réglementation ou administratifs par d'innombrables dispositions particulières qui sont modifiées fréquemment, mais que la législature ne peut pas prévoir tous les cas particuliers³³. Selon lui, il paraît donc logique, sur les plans législatif et administratif, de recourir à de telles dispositions «*pour conférer aux administrations publiques locales le pouvoir résiduaire d'intervenir en cas d'imprévu et de changements ainsi que de traiter des questions nouvelles et évolutives relativement au bien-être de la collectivité locale vivant sur leur territoire*»³⁴.

La Cour suprême nous indique donc, on ne peut plus clairement, que les articles 410 *L.C.V.* et 490 *C.M.* constituent des dispositions habilitantes valables qui, au même titre que les autres dispositions habilitantes, peuvent être invoquées au soutien de règlements municipaux. Examinons maintenant la portée de ces pouvoirs généraux de réglementation.

5. LA PORTÉE DES POUVOIRS GÉNÉRAUX DE RÉGLEMENTATION

5.1 L'objet des pouvoirs généraux de réglementation

Nous tenterons dans un premier temps d'identifier et, dans la mesure du possible, de distinguer les divers concepts visés par les articles 410 *L.C.V.* et 490 *C.M.*

En effet, puisque les articles 410 *L.C.V.* et 490 *C.M.* constituent des clauses habilitantes valables, mais qu'elles ne confèrent pas non plus un pouvoir illimité³⁵, il importe d'être en mesure de rattacher l'objectif d'un règlement qui prétend tirer sa source de ces dispositions à un ou plusieurs des objets spécifiquement mentionnés à 410 *L.C.V.* ou 490 *C.M.* Ainsi, dans l'arrêt *Ville de Hudson*, c'est parce qu'il relevait directement

de l'aspect « *santé* » de l'article 410 *L.C.V.* que le règlement municipal sur les pesticides a été validé. Un règlement qui ne peut être rattaché à aucun des objets visés par ces dispositions, ni à aucune autre disposition législative habilitante, devra être déclaré *ultra vires*.

Précisons cependant que, dans les faits, très peu de jugements s'attardent à de telles distinctions. Au contraire, dans la grande majorité des décisions étudiées, on traite globalement du pouvoir de faire des règlements « *pour la paix, l'ordre et le bon gouvernement* ». Néanmoins, la Cour suprême nous enseigne que le tribunal chargé d'examiner la validité d'un règlement municipal doit, pour vérifier sa conformité avec la disposition habilitante, identifier l'objet du règlement, soit en relevant le ou les objectifs spécifiquement mentionnés au règlement ou, à défaut, en lui prêtant un objectif implicite³⁶.

Examinons donc plus en détail les notions de « *paix* », « *ordre* », « *bon gouvernement* », « *salubrité* » et « *bien-être général* ».

5.1.1 « la paix »

À l'échelle du territoire municipal, la paix, synonyme de calme et tranquillité, rejoint l'objectif d'assurer des rapports paisibles entre les citoyens et se manifeste par l'absence de violences, de troubles, d'agitation et de bruit. Suivant un jugement de la Cour supérieure, « *la paix doit être tenue comme couvrant le calme physique et moral, c'est-à-dire, l'absence de trouble, qu'il provienne de vacarmes ou de soulèvement amenant des rixes* »³⁷.

Cet objectif permet d'invoquer les pouvoirs généraux de réglementation pour encadrer la tenue de réunions paisibles³⁸. À l'époque, les pouvoirs généraux étaient également invoqués pour justifier l'interdiction des représentations théâtrales et la fermeture des restaurants le dimanche³⁹.

L'objectif d'assurer la paix sur le territoire municipal pourrait également être invoqué au soutien d'une réglementation visant à interdire certains bruits après 23h00⁴⁰ bien que, traditionnellement, les municipalités réglementent le bruit en s'appuyant sur leur compétence en matière de nuisance⁴¹.

5.1.2 « l'ordre »

L'ordre vise la sécurité publique et le bon fonctionnement des services publics. Dans un sens plus large, l'ordre peut également rejoindre l'objectif de maintenir la stabilité sociale par le respect des règles établies. C'est ainsi qu'un jugement envisage l'ordre : « *comme l'antithèse du désordre, et comme assurant la tranquillité résultant de la soumission aux lois [...], parce que chacun occupe et garde la place et les biens qui sont siens, sans empiètement sur ceux des autres, et respecte, en les observant, les édits légaux qui prescrivent comme ceux qui prohibent* »⁴².

Certains règlements adoptés en vertu des pouvoirs généraux de réglementation ont d'ailleurs été qualifiés de règlements de « *police locale* »⁴³. Cette expression peut évoquer l'ordre et la tranquillité que les officiers de la paix doivent maintenir⁴⁴. En fait, dans son sens le plus large, le pouvoir de police équivaut au pouvoir de gouverner, mais il doit prendre un sens plus restreint dans le contexte des pouvoirs délégués aux municipalités⁴⁵.

Par ailleurs, lorsque l'objet du règlement municipal présente une certaine connexité avec des infractions relevant du droit criminel, les tribunaux peuvent être appelés à faire un examen du caractère véritable du règlement afin de s'assurer de sa validité constitutionnelle⁴⁶. À cet égard, il importe de rappeler que même si le Parlement fédéral a compétence exclusive à l'égard du droit criminel, il a été déterminé que la prévention du crime et la suppression des conditions suscepi-

bles de favoriser le crime relèvent de la compétence provinciale⁴⁷.

Dans ce contexte, les pouvoirs généraux de réglementation ont été invoqués avec succès pour interdire le port des couteaux, épées, machettes et autres objets similaires⁴⁸. Il en est de même pour un règlement interdisant d'abandonner sans surveillance des enfants de moins de dix ans⁴⁹.

Les pouvoirs généraux de réglementation ont justifié l'interdiction de se trouver dans un endroit public sous l'influence de l'alcool ou de drogues⁵⁰ ainsi que de troubler la paix et de vagabonder dans les limites de la municipalité⁵¹. Ils n'ont cependant pas été invoqués avec succès pour interdire le port de vêtements indécents dans les parcs, rues et places publiques⁵².

Par ailleurs, a été justifié par l'article 410 *L.C.V.* un règlement municipal interdisant la sollicitation d'affaires ailleurs qu'à la place d'affaires d'une personne ou d'une organisation⁵³. Au Manitoba, le pouvoir général de réglementation a également servi à réglementer la distribution de tracts et prospectus⁵⁴.

5.1.3 « le bon gouvernement »

Le bon gouvernement est assimilable à la direction ou à l'administration saine et efficace des affaires publiques dans la municipalité⁵⁵. Il rejoint étroitement les concepts de bien-être public, d'affaires publiques et de fins publiques⁵⁶. Suivant l'opinion minoritaire dans l'arrêt *Shell Canada*, le bon gouvernement ne vise pas que la prestation de services, mais peut comprendre l'expression des préoccupations de la collectivité par l'intermédiaire de leurs représentants élus⁵⁷.

Peuvent être raisonnablement reliées à l'objectif d'assurer le bon gouvernement les mesures visant à améliorer l'administration municipale ou à rendre celle-ci plus transparente aux yeux des contribuables.

C'est ainsi que le bon gouvernement a permis de justifier l'octroi d'une subvention pour les dépenses des journalistes chargés de couvrir les réunions du conseil⁵⁸ de même que le versement d'une indemnité à la succession des pompiers tués dans l'exercice de leurs fonctions⁵⁹. Le pouvoir de la Ville d'Edmonton de faire des règlements pour le bon gouvernement a également justifié la mise en place d'une gazette municipale⁶⁰.

5.1.4 « la salubrité »

La salubrité (« *health* » dans la version anglaise de l'article 410 *L.C.V.*) touche tout ce qui est favorable à la santé humaine et ce qui préserve la population des maladies. Soulignons qu'une sous-section spécifique de la *Loi sur les cités et villes* traite de la santé et de la salubrité publiques⁶¹.

L'article 490 *C.M.*, quant à lui, ne spécifie pas que le conseil peut faire des règlements pour assurer la salubrité sur le territoire de la municipalité. Cette distinction a-t-elle pour effet de réduire le champ d'action des municipalités régies par le *Code municipal* aux seules dispositions spécifiques sur le sujet⁶²? Il faudra laisser le soin aux tribunaux de se prononcer sur la question. Néanmoins, il est permis de croire que certains règlements relatifs à la santé et à la salubrité pourraient également se justifier par le bien-être général, un objectif énuméré à l'article 490 *C.M.* Un règlement sur les pesticides comme celui étudié dans l'arrêt *Ville de Hudson* constitue un bon exemple de règlement qui peut aussi être justifié par le bien-être général.

Avant qu'un pouvoir spécifique ne soit accordé par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, il a été décidé qu'il relevait de la santé publique de réglementer les substances pouvant être utilisées pour fins de remblai⁶³.

Dans les autres provinces canadiennes, les pouvoirs généraux de réglementation ont pu être

invoqués pour adopter des règlements anti-tabac⁶⁴. Enfin, en Alberta, on a considéré que la disposition adéquate des cadavres concerne la santé humaine et inclut, à titre accessoire, la réglementation des monuments funéraires⁶⁵.

5.1.5 « le bien-être général »

Le bien-être général englobe non seulement les besoins immédiats, mais aussi le bien-être psychologique des citoyens en tant que membres de la collectivité⁶⁶. Le bien-être est susceptible d'être confondu avec le confort et l'aise⁶⁷. Pourraient également être visées par cet objet, l'adoption de mesures visant à favoriser et à maintenir le sentiment d'identité et de fierté collectives⁶⁸.

Il est entendu que le règlement municipal doit être compatible avec le bien-être général et non uniquement avec celui d'un petit groupe de personnes⁶⁹.

Il a été jugé compatible avec le bien-être général des citoyens d'interdire l'exercice dans les limites de la municipalité des professions ou des métiers de « *magnétiseur, hypnotiseur, chiro-mancien, phrénologue, cartomancien et autres occupations de ce genre* »⁷⁰.

Le bien-être général a aussi autorisé une municipalité à tenir un festival d'hiver et à opérer des glissades à cette occasion⁷¹.

Enfin, avant l'adoption de dispositions particulières à cet égard, l'obligation pour les camionneurs de recouvrir d'une bâche les chargements de pierre concassée a été justifiée par le pouvoir d'assurer le bien-être des citoyens⁷².

5.2 Les limites des pouvoirs généraux de réglementation

Les règlements adoptés en vertu des pouvoirs généraux de réglementation sont soumis aux mêmes conditions de validité que les autres règlements quant à leur forme⁷³. De plus, comme tous les autres règlements municipaux, ils ne doivent pas être attributifs de discrétion, imprécis, discriminatoires, déraisonnables, etc. À cet égard, nous référons le lecteur aux ouvrages traitant des conditions générales de validité des règlements⁷⁴.

Nous identifierons toutefois les conditions de validité qui touchent plus particulièrement les règlements adoptés en vertu des pouvoirs généraux de réglementation.

5.2.1 Le règlement ne doit pas excéder la compétence territoriale de la municipalité

De façon générale, les municipalités ont une compétence territoriale limitée⁷⁵. Lorsque le législateur désire étendre, de façon exceptionnelle, la compétence du conseil au-delà des frontières municipales, il l'indique expressément⁷⁶.

Cette règle s'applique d'autant à l'occasion de l'exercice des pouvoirs généraux de réglementation puisque les articles 410 *L.C.V.* et 490 *C.M.* précisent que le conseil peut faire des règlements « *pour assurer la paix, l'ordre, le bon gouvernement [...] sur le territoire de la municipalité* ».

Cette restriction territoriale amène le juge LeBel à faire le commentaire suivant :

« Il ne suffit pas qu'une question particulière soit devenue une préoccupation urgente selon la collectivité locale. Cette préoccupation doit avoir trait à des problèmes touchant la collectivité comme entité locale et non pas comme

membre de la société au sens large. Elle doit être étroitement liée aux intérêts immédiats de la collectivité se trouvant dans les limites territoriales définies par la législature pour ce qui concerne toute question pour laquelle l'intervention des administrations publiques peut se révéler utile»⁷⁷.

(souligné dans le texte)

Les pouvoirs généraux ne peuvent donc être invoqués pour acquérir des immeubles en dehors du territoire municipal⁷⁸. Ils ne peuvent non plus justifier l'adoption de politiques ayant pour objet d'exercer une influence à l'extérieur des limites municipales, sans comporter de bénéfice précis pour les citoyens⁷⁹.

5.2.2 Le règlement ne doit pas être inconciliable avec les lois du Québec et du Canada

Une seconde limite expressément mentionnée aux articles 410 *L.C.V.* et 490 *C.M.* est que le règlement municipal ne doit pas être contraire ou inconciliable avec les lois du Canada ou du Québec. En effet, un règlement municipal peut porter sur une matière déjà couverte par une loi fédérale ou provinciale sans qu'il y ait nécessairement un conflit⁸⁰. La difficulté consiste à identifier les dispositions qui sont véritablement inconciliables.

Cette question a été examinée par la Cour suprême dans l'arrêt *Ville de Hudson* qui, à cet égard, retient les critères énoncés dans l'arrêt *Multiple Access*⁸¹, une décision traitant des conflits entre la législation fédérale et la législation provinciale. Il y a conflit véritable, lorsqu'un texte de loi dit «oui» et que l'autre dit «non», ce qui a pour effet de contraindre les citoyens à accomplir des actes incompatibles. En d'autres termes, le conflit existe lorsque l'observance d'un texte de loi entraîne l'inobservance de l'autre⁸².

C'est ce même critère qui doit permettre de déterminer s'il y a conflit entre la législation provinciale et le règlement municipal, sauf dans les cas où la loi provinciale pertinente spécifie un critère autre⁸³. Il arrive en effet que la loi provinciale aborde elle-même les conflits opérationnels et établisse les paramètres acceptables de la réglementation municipale traitant d'un même sujet⁸⁴.

Ainsi, pour qu'un règlement municipal soit incompatible avec une loi provinciale, il faut d'abord que les deux touchent des sujets similaires, et ensuite qu'un citoyen, pour obéir à l'une, doive enfreindre l'autre⁸⁵. La Cour rappelle également qu'une éventuelle incompatibilité ne suffit pas pour invalider un règlement et qu'il faut une réelle opposition⁸⁶.

C'est ainsi qu'un règlement interdisant la garde des abeilles sur tout le territoire municipal a été jugé incompatible avec les dispositions de la *Loi sur les abeilles*⁸⁷ qui ne délègue aucun pouvoir semblable aux municipalités⁸⁸. Il en est de même pour un règlement interdisant les salles de danse, de jeux de quilles et de billard alors que ces activités sont autorisées par la loi provinciale⁸⁹.

De la même manière, une municipalité ne peut s'autoriser de ses pouvoirs généraux pour régler la démolition des immeubles insalubres sur la seule autorité de l'inspecteur municipal lorsque la *Loi sur la qualité de l'environnement* autorise la démolition uniquement après enquête et sur ordonnance d'un juge de la Cour supérieure⁹⁰.

Enfin, une municipalité ne peut limiter les heures de vente d'alcool si la loi provinciale confie cette responsabilité à une autorité administrative⁹¹. Une municipalité ne peut non plus permettre certaines activités interdites par la loi provinciale⁹².

5.2.3 Le règlement ne doit pas être incompatible avec la loi habilitante ou la charte de la municipalité

L'article 410 *L.C.V.* précise qu'un règlement adopté en vertu du pouvoir général de réglementation ne doit pas être incompatible « avec quelque disposition spéciale de la présente loi ou de la charte ».

Comme pour les conflits entre la loi provinciale et le règlement municipal, il ne suffit pas qu'une disposition de la *Loi sur les cités et villes* ou de la charte municipale traite d'un sujet similaire pour conclure à l'incompatibilité du règlement : il doit y avoir un véritable conflit.

Le critère retenu par l'article 410 *L.C.V.* appelle une mise en garde à l'égard de certains jugements provenant des autres provinces canadiennes qui restreignent la portée des clauses « *omnibus* ». En effet, certaines chartes municipales, de même que l'article 102 de la *Loi sur les municipalités*⁹³ de l'Ontario, autorisent le conseil à adopter des règlements sur la santé, la sécurité, la moralité et le bien-être des habitants de la municipalité en ce qui a trait aux questions « *qui ne sont pas expressément prévues* » par la loi ou la charte.

Cette précision a été interprétée comme une fin de non-recevoir à toute intervention réglementaire municipale fondée sur les pouvoirs généraux de réglementation dès que la matière visée par le règlement fait déjà l'objet d'une disposition spécifique dans la loi ou la charte⁹⁴. Dans ce contexte, il en résulte une interprétation très restrictive des pouvoirs généraux de réglementation⁹⁵.

Cette réalité amène d'ailleurs la majorité de la Cour dans l'arrêt *Ville de Hudson* à distinguer l'affaire *Greenbaum*⁹⁶, car la *Loi sur les cités et villes* ne contient aucune disposition qui limite la portée des pouvoirs généraux aux matières non expressément prévues par la loi⁹⁷.

Contrairement aux dispositions en vigueur dans certaines provinces, les articles 410 *L.C.V.* et 490 *C.M.* tolèrent donc que les municipalités adoptent des règlements sur un sujet visé par une autre disposition de leur loi habilitante ou de leur charte, pourvu que ces règlements ne soient pas incompatibles avec ces dispositions spécifiques.

Ainsi, même si les villes possèdent déjà un pouvoir spécifique leur permettant de prohiber, d'empêcher et de supprimer les attroupements, rixes, troubles et réunions désordonnées⁹⁸, il a été jugé que les pouvoirs généraux de réglementation pouvaient, en contrepartie, être invoqués pour réglementer les réunions paisibles⁹⁹. De même, bien qu'une disposition spécifique permettait d'accorder certaines primes de départ aux officiers municipaux, le pouvoir général a été invoqué avec succès pour accorder des primes similaires à des employés municipaux non visés par la disposition particulière¹⁰⁰.

Dans plusieurs décisions, nos tribunaux ont invoqué l'article 410 *L.C.V.* de façon complémentaire aux pouvoirs que possèdent déjà les municipalités, en vertu du paragraphe 460(3) *L.C.V.*, pour réglementer et prohiber les salles de jeux électroniques¹⁰¹.

Par contre, il y aura incompatibilité si le conseil municipal tente de faire appel à ses pouvoirs généraux pour étendre des pouvoirs qui sont limités par une disposition spécifique¹⁰². Un tel exercice pourrait faire partie des « *objectifs inavoués* » à l'égard desquels la Cour suprême invite les tribunaux à faire preuve de vigilance¹⁰³.

Une municipalité ne peut non plus invoquer ses pouvoirs généraux pour passer outre aux conditions ou formalités imposées par une disposition spécifique. Ainsi, le pouvoir général ne permet pas de réglementer la démolition des immeubles insalubres sur l'autorité de l'inspecteur municipal alors que la *Loi sur les cités et villes* n'au-

torise la démolition que sur ordonnance d'un juge de la Cour supérieure¹⁰⁴.

Enfin, les pouvoirs généraux de réglementation ne peuvent non plus être invoqués pour imposer une taxe spéciale plus étendue que celle déjà autorisée par les dispositions particulières¹⁰⁵.

5.2.4 Le règlement ne doit pas porter sur une matière expressément prohibée

Le paragraphe 410(2) ainsi que le second alinéa de l'article 490 *C.M.* indiquent que les municipalités locales ne peuvent faire des règlements sur des matières visées par la *Loi sur les produits alimentaires*¹⁰⁶. Il va sans dire que toute tentative de faire des règlements sur ces matières est vouée à l'échec.

Précisons que ces limitations au pouvoir réglementaire des municipalités ont été ajoutées en 1982¹⁰⁷ afin d'uniformiser et d'harmoniser les différents systèmes d'inspection alimentaire ainsi que les normes de qualité qui étaient alors en vigueur au Québec¹⁰⁸. À l'origine, l'interdiction s'appliquait aux matières visées par la *Loi sur les produits agricoles, les produits marins et les aliments*¹⁰⁹ et par la *Loi sur les produits laitiers et leurs succédanés*¹¹⁰. Un amendement récent a toutefois eu pour effet d'intégrer en un seul texte législatif les principaux éléments du régime provincial¹¹¹.

6. LE CONTRÔLE JUDICIAIRE DES POUVOIRS GÉNÉRAUX DE RÉGLEMENTATION

Même si la Cour suprême donne plein effet aux pouvoirs généraux de réglementation des municipalités, leur application et, surtout, leur contrôle par les tribunaux soulèvent certaines difficultés pratiques. Une première difficulté consiste en l'identification des préoccupations réelles de la collectivité locale à l'occasion du contrôle judiciaire. Une seconde difficulté découle du fait

que le contrôle des mesures touchant « *la paix* », « *l'ordre* », « *le bon gouvernement* » ou « *le bien-être général* » fait appel à des valeurs qui sont relatives et qui sont appelées à évoluer dans le temps.

6.1 L'identification des préoccupations de la collectivité locale

Dans l'arrêt *Ville de Hudson*, la Cour affirme que les pouvoirs généraux de réglementation confèrent aux municipalités le pouvoir « *de traiter des questions nouvelles ou évolutives relativement au bien-être de la collectivité locale vivant sur leur territoire* »¹¹².

Du point de vue de la municipalité, cela ne pose pas de problème si l'on considère généralement que le conseil municipal est le meilleur juge des besoins collectifs et qu'il est présumé agir dans l'intérêt de la collectivité :

*« Upon the question of public interest, courts have recognized that the municipal council, familiar with local conditions, is in the best position of all parties to determine what is or is not in the public interest and have refused to interfere with its decision unless good and sufficient reason be established »*¹¹³.

Néanmoins, il pourrait être attrayant pour un tribunal de vérifier si la collectivité en cause a manifesté sa volonté ou identifié une problématique qui est à l'origine de l'intervention réglementaire.

Il va sans dire que, du point de vue juridique, l'expression de la volonté des citoyens – si claire soit-elle – ne peut avoir pour effet d'accorder plus de pouvoirs à la municipalité. Le juge LeBel fait cette mise en garde de façon non équivoque :

«*Cependant, aussi louable que soit l'objet du règlement et même si celui-ci exprime la volonté des membres de la collectivité de protéger son environnement local, les moyens pour ce faire doivent être tirés de la loi*»¹¹⁴.

Pourtant, on constate qu'à toutes les instances les juges n'ont pas manqué de souligner que la population de la Ville de Hudson s'inquiétait des conséquences sur la santé de l'épandage de pesticides et que plusieurs lettres ainsi qu'une pétition avaient été transmises au conseil.

Devons-nous envisager qu'à l'inverse, l'absence de preuve de l'expression de volonté populaire à l'égard d'un sujet pourrait inciter un tribunal à conclure que la mesure ne vise pas l'ordre, la paix, le bon gouvernement ou le bien-être général?

Dans l'affaire *Beauchemin c. Blainville (Ville de)*¹¹⁵, un jugement mettant en cause la validité d'un règlement visant la sollicitation de «*porte-à-porte*» effectuée, notamment, par les Témoins de Jéhovah, le juge s'est justement penché sur la nécessité du règlement. Il écrit :

«*Il n'existe aucune preuve que l'article 37(2) du règlement n° 817.12 était nécessaire pour assurer ce que l'on pourrait qualifier de façon générale le bien-être de la population de Blainville.*

[...]

Les citoyens de Blainville ne se sont donc jamais plaints (sic) à la Ville de Blainville d'ingérence dans leur vie privée de la part des Témoins de Jéhovah avant la promulgation du règlement n° 817-12.

Il appert donc que l'interdiction de faire «du porte-à-porte» appliquée aux Témoins de Jéhovah n'était pas néces-

saire pour assurer la paix, l'ordre, le bon gouvernement, la salubrité et le bien-être général sur le territoire de la municipalité»¹¹⁶.

Pourtant, les règlements municipaux jouissent d'une présomption de validité et c'est à celui qui invoque que la municipalité a excédé sa juridiction d'en faire la preuve¹¹⁷. La Cour suprême rappelle d'ailleurs qu'«*[à] moins qu'il ne soit clairement démontré qu'une municipalité a excédé ses pouvoirs en prenant une décision donnée, les tribunaux ne devraient pas conclure qu'il en est ainsi*»¹¹⁸.

Il serait contraire à ce principe que les tribunaux exigent que la municipalité fasse une preuve préalable de la nécessité d'un règlement adopté en vertu de ses pouvoirs généraux de réglementation. Il serait par ailleurs exceptionnel que l'étendue de ses pouvoirs varie en fonction des résultats de sondages auprès de la population locale.

Pourtant, nous pouvons envisager qu'en cas d'incertitude sur l'étendue des pouvoirs, la tentation sera grande pour les praticiens dans le domaine municipal de recommander la circulation d'une pétition pour mieux asseoir l'autorité d'un conseil désireux de légiférer en vertu de ses pouvoirs de «*bien-être général*»...

6.2 Le caractère relatif et évolutif des valeurs en présence

Il est bien établi qu'il appartient aux tribunaux de se prononcer sur la légalité et non sur l'opportunité des règlements municipaux. Le tribunal ne siège pas en appel des décisions du conseil municipal et il ne peut substituer sa propre opinion à celle de l'autorité municipale¹¹⁹.

Ainsi, même si le tribunal est autorisé à examiner la conformité d'un règlement à sa disposition habilitante, il ne peut en principe se prononcer sur le bien-fondé de la mesure retenue sans man-

quer à son devoir de réserve à l'égard du législateur municipal. Ce dernier privilège appartient plutôt aux électeurs qui s'expriment à l'occasion du scrutin municipal tous les quatre ans.

Pourtant, dans le cas particulier des pouvoirs généraux de réglementation, le tracé entre la conformité du règlement et sa valeur intrinsèque s'estompe. En effet, l'énoncé même des pouvoirs généraux invite le tribunal, lorsqu'il se prononce sur la conformité du règlement à la disposition habilitante, à émettre - ou à tout le moins à former - sa propre opinion sur ce que constitue « *la paix* », « *l'ordre* », le « *bon gouvernement* », « *la salubrité* » ou encore « *le bien-être général* » sur le territoire de la municipalité.

Dans certains cas, le tribunal s'efforcera de motiver les raisons qui le poussent à conclure à l'incompatibilité du règlement avec les objectifs compris dans les pouvoirs généraux de réglementation et d'en faire la démonstration¹²⁰. Dans d'autres cas, il sera plus difficile de dissocier le raisonnement juridique du jugement de valeur. Pour ne citer qu'un seul exemple, l'interdiction de garder des animaux en captivité sur le territoire municipal n'a pu être justifiée en vertu des pouvoirs généraux du **Code municipal** en ces termes laconiques :

*« Suivant le paragraphe 1 de l'article 390, il lui est permis de faire des règlements « pour assurer la paix, l'ordre et le bon gouvernement, le bien-être général et l'amélioration de la municipalité [...] » ; mais tout cela me paraît fort étranger au règlement dont le demandeur se plaint. »*¹²¹

Au surplus, si le contrôle judiciaire des règlements adoptés en vertu des pouvoirs généraux appelle des jugements de valeur, l'étude de jugements moins récents démontre à quel point ces

mêmes valeurs sont susceptibles d'être transformées par le passage du temps. C'est ainsi que nos tribunaux ont déjà confirmé le lien inextricable entre le bon ordre et la fermeture des théâtres le dimanche :

« L'ouverture et la fréquentation des théâtres et des salles de vues animées sont non seulement un manque de respect pour le jour du Seigneur, mais constituent un acte contraire au bon ordre et à la morale publique. Les principes de la morale sont trop intimement liés aux principes de la religion pour ne pas affirmer que la violation des uns est aussi la violation des autres. »

Les amusements frivoles, le dimanche, et particulièrement la fréquentation des théâtres, entraînent l'immoralité, le désordre, l'indifférence en matières religieuses, ou le manque de respect pour le jour du Seigneur, avec les conséquences inévitables de désordre et d'immoralité.

*C'est dans cette vue que le conseil de ville, s'appuyant sur une loi conservée dans toute son intégrité par le parlement fédéral, a passé le règlement contesté, qui prohibe l'ouverture et la fréquentation des théâtres, le dimanche.»*¹²²

Nous retrouvons des commentaires analogues en appui à un règlement municipal visant à contrer le fléau de l'ouverture des restaurants le dimanche :

« Une grande partie de la population, les jeunes gens surtout, travaillent la semaine dans les chantiers. Le dimanche, ils se rassemblent dans les restaurants, au sortir des offices religieux, et se livrent au genre de divertissements qu'on peut attendre de cette jeunesse

bruyante et indisciplinée. On y joue à l'argent, on y boit, on se chicane au grand dérangement de la partie paisible de la population. Ce que le règlement a pour objet d'atteindre, ce n'est pas la profanation du dimanche, mais les désordres dont il est l'occasion, les rassemblements auxquels il donne lieu et qui sont la cause de ces désordres»¹²³.

Toutefois, loin d'ignorer le phénomène de l'évolution des valeurs dans la société, la Cour suprême nous indique que le pouvoir d'intervention des municipalités pourra justement résulter d'un changement dans les valeurs de la collectivité. Lorsque la Cour affirme que les pouvoirs généraux «*permettent aux municipalités de relever rapidement les nouveaux défis auxquels font face les collectivités locales*»¹²⁴, elle ne limite pas ces «*nouveaux défis*» à des situations imprévues de la nature d'un progrès technologique ou d'une catastrophe environnementale.

Au contraire, ces dispositions confèrent aux municipalités le pouvoir «*de traiter des questions nouvelles ou évolutives relativement au bien-être de la collectivité locale vivant sur leur territoire*»¹²⁵. Le litige ayant donné lieu à l'arrêt **Ville de Hudson** résulte d'ailleurs d'une telle évolution dans les valeurs collectives et ce n'est certainement pas par hasard que l'opinion majoritaire de la Cour suprême débute par cette citation du juge Kennedy :

[TRADUCTION] «Il y a vingt ans, on se préoccupait peu de l'effet des produits chimiques, tels les pesticides, sur la population. Aujourd'hui, nous sommes plus sensibles au genre d'environnement dans lequel nous désirons vivre et à la qualité de vie que nous voulons procurer à nos enfants»¹²⁶.

7. CONCLUSION

Depuis l'arrêt **Ville de Hudson**, il n'est plus permis de mettre en doute le droit des municipalités d'adopter des règlements en vertu de leurs pouvoirs généraux de réglementation. Ces pouvoirs s'ajoutent aux pouvoirs spécifiques existants et permettent aux municipalités de traiter des questions nouvelles et évolutives sans qu'il soit nécessaire de modifier leur loi habilitante.

En principe, la portée et les limites des pouvoirs généraux sont relativement bien définies par le texte même des dispositions concernées. Toutefois, en pratique, le contrôle judiciaire des règlements touchant la paix, l'ordre, le bon gouvernement ou le bien-être général fait appel à des valeurs qui évoluent avec le passage du temps et qui peuvent être difficiles à identifier. Dans ce contexte, la déférence dont doivent faire preuve les tribunaux à l'égard des choix politiques des élus municipaux risque d'être entachée.

Enfin, il reste à savoir si l'arrêt **Ville de Hudson** engendrera un regain de popularité à l'endroit des pouvoirs généraux de réglementation comme exutoire à «*l'imagination fertile, sinon parfois débridée, des édiles municipaux*»¹²⁷.

ANNEXE

Dispositions législatives des autres provinces canadiennes

Municipal Government Act, S.A. 1994, c. M-26.1 (Alberta)

3. The purposes of a municipality are :

- (a) to provide good government,
- (b) to provide services, facilities or other things that, in the opinion of council, are necessary or desirable for all or a part of the municipality, and
- (c) to develop and maintain safe and viable communities.

7.A council may pass bylaws for municipal purposes respecting the following matters :

- (a) the safety, health and welfare of people and the protection of people and property;

[...]

Local Government Act, R.S.B.C. 1996, c. 323 (Colombie-Britannique)

249. On request by a council, the Lieutenant Governor in Council may, to the extent not inconsistent with the purposes of this or any other Act, confer further powers on the council necessary to :

- (a) preserve and promote the peace, order and good government of the municipality and the health, safety, morality and welfare of its citizens, and
- (b) provide for protection of persons and property.

250. If the powers conferred on a council are inadequate to deal with an emergency that is non an emergency within the meaning of the *Emergency Program Act*, the council may, by bylaw adopted by a vote of at least 2/3 of the council members, declare that an emergency exists and exercise powers necessary to deal effectively with the emergency.

Loi sur les municipalités, L.M. 1996, c. 58 (Manitoba)

231. Le pouvoir d'adopter des règlements, prévu à la présente section, est énoncé en termes généraux afin :

- (a) que le conseil ait une grande latitude et que soit respecté son droit de gouverner la municipalité de la façon qu'il estime appropriée, dans le cadre de la compétence que la présente loi et d'autres lois lui attribuent;
- (b) que soit accrue la capacité du conseil de faire face aux questions actuelles et futures qui intéressent la municipalité.

232. (1) Le conseil peut, à des fins municipales, prendre des règlements concernant les questions suivantes :

- a) la sécurité, la santé, la protection et le bien-être des personnes ainsi que la sécurité et la protection des biens;

[...]

Municipal Government Act, S.N.S. 1998, c. 18 (Nouvelle-Écosse)

172. (1) A council may make by-laws, for municipal purposes, respecting

- (a) the health, well being, safety and protection of persons;
- (b) the safety and protection of property;

[...]

Loi sur les municipalités, L.R.O. 1990, c. M.45 (Ontario)

102. Dans la mesure où ils ne sont pas contraires à la loi, chaque conseil peut adopter les règlements municipaux et prendre les règlements qu'ils estiment opportuns, sur la santé, la sécurité, la moralité et le bien-être des habitants de la municipalité en ce qui a trait aux questions qui ne sont pas expressément prévues par la présente loi et sur la conduite des membres du conseil.

Références au texte

1. **Loi sur les cités et villes**, L.R.Q., c. C-19 [ci-après **L.C.V.**].
2. **Code municipal du Québec**, L.R.Q., c. C-27.1 [ci-après **C.M.**].
3. **114957 Canada Ltée (Spraytech, Société d'arrosage) c. Hudson (Ville)**, 2001 CSC 40 [ci-après Ville de Hudson (C.S.C.)].
4. Voir **Municipal Government Act**, S.A. 1994, c. M-26.1, art. 3 et 7(a) (Alberta); **Local Government Act**, R.S.B.C. 1996, c. 323, art. 249 et 250 (Colombie-Britannique); **Loi sur les municipalités**, L.M. 1996, c. 58, art. 231 et 232(1) (a) (Manitoba); **Municipal Government Act**, S.N.S. 1998, c. 18, art. 172(1) (a) et (b) (Nouvelle-Écosse); **Loi sur les municipalités**, L.R.O. 1990, c. M.45, art. 102 (Ontario). Le texte de ces dispositions est reproduit en annexe.
5. Jean HÉTU, Yvon DUPLESSIS et Dennis PAKENHAM, Droit municipal, principes généraux et contentieux, Montréal, Hébert Denault, 1998, pp. 657 et 658; Yvon DUPLESSIS, « *Le pouvoir général des municipalités de régler pour assurer la paix, l'ordre et le bon gouvernement* » dans Développements récents en droit municipal (1996), Cowansville, Yvon Blais, 1996, p. 29.
6. *Id.*
7. Pierre-André CÔTÉ, Interprétation des lois, 3^e éd., Montréal, Thémis, 1999, pp. 79 à 81.
8. J. HÉTU, Y. DUPLESSIS et D. PAKENHAM, *supra* note 5, p. 659; Y. DUPLESSIS, *supra* note 5, p. 30.
9. J. HÉTU, Y. DUPLESSIS et D. PAKENHAM, *supra* note 5, pp. 659 à 662; Y. DUPLESSIS, *supra* note 5, pp. 30 à 33.
10. Charte de la Ville de Montréal, 1960, S.Q. 1959-1960, c. 102.
11. **Montréal (Ville de) c. St-Martin-Poitras**, (1981) 14 M.P.L.R. 289, [1981] R.L. 285 (C.M.), p. 298.
12. **Fountainhead Fun Centres Ltd. c. Montréal (Ville de)**, [1981] C.A. 468, pp. 481 et 482, inf. en partie par (**sub. nom. Montréal c. Arcade Amusements Inc.**) [1985] 1 R.C.S. 368; **Vic Restaurant Inc. v. City of Montreal**, [1959] R.C.S. 58, pp. 65 et 66.
13. J. HÉTU, Y. DUPLESSIS et D. PAKENHAM, *supra* note 5, pp. 662 à 664; Y. DUPLESSIS, *supra* note 5, pp. 33 à 35; Jacques L'HEUREUX, Droit municipal québécois, t. II, Montréal, Wilson & Lafleur / Sorej, 1984, p. 355.
14. L.Q. 2000, c. 56.
15. D. 1308-2001, 1^{er} novembre 2001, G.O.Q. 2001.II.7587.
16. **Loi portant réforme de l'organisation territoriale municipale des régions métropolitaines de Montréal, de Québec et de l'Outaouais**, *supra* note 14, art. 4 des annexes I, II, III, IV et V.
17. **114957 Canada Ltée (Spray-Tech Ltée, société d'arrosage) c. Hudson (Ville de)**, (1993) 19 M.P.L.R. (2d) 224 (C.S.) [ci-après Ville de Hudson (C.S.)].
18. **114957 Canada Ltée (Spray-Tech Ltée, société d'arrosage) c. Hudson (Ville de)**, (24 août 1998) Montréal 500-09-001673-938, J.E. 98-1855 (C.A.) [ci-après Ville de Hudson (C.A.)].
19. Ville de Hudson (C.S.), *supra* note 17, pp. 229 et 230.
20. Ville de Hudson (C.A.), *supra* note 18, p. 13.
21. Souscrivent à cette opinion les juges Gonthier, Bastarache et Arbour.
22. Souscrivent à cette opinion les juges Iacobucci et Major.
23. Ville de Hudson (C.S.C.), *supra* note 3, par. 18.

24. Ian M. ROGERS, The Law of Canadian Municipal Corporations, 2^e éd. (feuilles mobiles), vol. 1, Toronto, Carswell, p. 367.
25. **Produits Shell Canada c. Vancouver**, [1994] 1 R.C.S. 231, p. 255 (dissidence du juge McLachlin).
26. Ville de Hudson (C.S.C.), *supra* note 3, par. 19.
27. *Id.*, par. 20.
28. *Id.*, par. 21.
29. *Id.*, par. 26.
30. *Id.*, par. 27.
31. *Id.*, par. 49.
32. *Id.*, par. 51.
33. *Id.*, par. 51 et 53.
34. *Id.*, par. 53.
35. *Id.*, par. 20 et 53.
36. *Id.*, par. 27.
37. **Cardinal & al. v. Corporation de la Paroisse de St-Raphaël de L'Île Bizard**, (1941) 47 R. de J. 508 (C.S.), p. 529.
38. **Barnhart v. Ville de Rouyn**, [1949] C.S. 116.
39. **Drapeau v. Cour du Recorder de Québec**, (1917) 52 C.S. 505; **Rodrigue v. Corporation de la Paroisse de Saint-Prosper**, (1916) 51 C.S. 109; **Tremblay v. La Cité de Québec**, (1910) 38 C.S. 82.
40. **R. c. Hervé Jacques Carpentier et associés inc.**, [1999] A.Q. n° 189 (QL) (C.M.); **Bistro à Raclette Inc. c. Village de St-Sauveur-des-Monts**, (1984) 27 M.P.L.R. 265, J.E. 84-922 (C.S.).
41. Voir Lorne GIROUX, «*Retour sur les compétences municipales en matière de nuisance*» dans Développements récents en droit de l'environnement (1999), Cowansville, Yvon Blais, 1999, 299, pp. 316 à 338.
42. **Cardinal & al. v. Corporation de la Paroisse de St-Raphaël de L'Île Bizard**, (1941) 47 R. de J. 508 (C.S.), p. 529.
43. **Montréal c. Arcade Amusements Inc.**, [1985] 1 R.C.S. 368, p. 382; **Amusement 222 Plus c. Longueuil (Corp. municipale de)**, (19 janvier 1994) Longueuil 505-05-001436-929, J.E. 94-477 (C.S.) (en appel C.A.M. 500-09-000318-949); **Bistro à Raclette Inc. c. Village de St-Sauveur-des-Monts**, (1984) 27 M.P.L.R. 265, J.E. 84-822 (C.S.); **Drapeau v. Cour du Recorder de Québec**, (1917) 52 C.S. 505; **Rodrigue v. Corporation de la Paroisse de Saint-Prosper**, (1916) 51 C.S. 109; **Tremblay v. La Cité de Québec**, (1910) 38 C.S. 82.
44. **Belair v. La Ville de Ste-Rose**, (1922) 63 R.C.S. 526, p. 535.
45. **Texaco Canada Ltd. c. Protestant School Board of Greater Montreal**, [1975] C.P. 86, p. 104; J. L'HEUREUX, Droit municipal québécois, t. II, Montréal, Wilson & Lafleur / Sorej, 1984, pp. 353 et 354; Eugene McQUILLIN, The Law of Municipal Corporations, 3rd ed. rev., vol. 6A, New York, C.B.C., 1997, au n° 24.02.

46. **Buckingham (Ville de) c. 3011445 Canada Inc.**, (17 avril 1997) Hull 550-05-003509-968, J.E. 97-1017 (C.S.); **Kirkland (Ville de) c. Dunn**, (25 août 1993) Pointe-Claire K92-00019, J.E. 93-1808 (C.M.); **Drummondville (Ville de) c. Blanchard**, (21 novembre 1995) Montréal 500-10-000311-926, J.E. 96-13 (C.A.); **Lachine (Ville de) c. Poirier**, [1990] R.J.Q. 1426 (C.S.); **Richard c. Verdun (Ville de)**, (2 octobre 1981) Montréal 500-05-013136-807, J.E. 81-959 (C.S.); **Montréal (Ville de) c. St-Martin-Poitras**, (1981) 14 M.P.L.R. 289, [1981] R.L. 285 (C.M.); **P.G. (Can.) et Dupond c. Montréal**, [1978] 2 R.C.S. 770; **Fisette c. Ville de Beloeil et autres**, [1976] C.A. 628; **Julien c. Laval (Ville de)**, (27 septembre 1976) Montréal 500-05-022760-753 (C.S.), résumé dans Jean HÉTU et Yvon DUPLESSIS, Jurisprudence inédite en droit municipal relative au Code municipal et à la Loi sur les cités et villes (1970-1984), Cowansville, Yvon Blais, 1986, 76-09-27 [ci-après J.I.D.M.]; **Dame L'Abbé v. Ville de Montréal**, [1969] B.R. 1098.
47. **Montréal c. Arcade Amusements Inc.**, [1985] 1 R.C.S. 368, pp. 420 et 421; **P.G. (Can.) et Dupond c. Montréal**, [1978] 2 R.C.S. 770, p. 792.
48. **Kirkland (Ville de) c. Dunn**, (25 août 1993) Pointe-Claire K92-00019, J.E. 93-1808 (C.M.); **Lachine (Ville de) c. Poirier**, [1990] R.J.Q. 1426 (C.S.).
49. **Fisette c. Ville de Beloeil et autres**, [1976] C.A. 628.
50. **Gobeil c. Alma (Ville de)**, (5 décembre 1977) Roberval 160-05-000228-77 (C.S.), résumé à J.I.D.M. 77-12-05.
51. **Julien c. Laval (Ville de)**, (27 septembre 1976) Montréal 500-05-022760-753 (C.S.), résumé à J.I.D.M. 76-09-27.
52. **Boucher c. Montréal**, (1985) 31 M.P.L.R. 133 (C.S.). Comparer 414(10) **L.C.V.** et 544(6) **C.M.**
53. **Huard c. Percé (Ville de)**, (21 mai 1993) Gaspé 110-36-000001-934, J.E. 93-1201 (C.S.).
54. **R. v. Canada**, (1981) 127 D.L.R. (3d) 409 (Man. C.A.) (autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée le 16 novembre 1981). Comparer 415(20) **L.C.V.** et 627(10) **C.M.**
55. **Cardinal & al. v. Corporation de la Paroisse de St-Raphaël de L'Île Bizard**, (1941) 47 R. de J. 508 (C.S.), p. 529.
56. *Re By-Law No. 3587 of City of Vancouver*, (1956) 6 D.L.R. (2d) 221 (B.C.S.C.).
57. **Produits Shell Canada c. Vancouver**, [1994] 1 R.C.S. 231, p. 253 (dissidence du juge McLachlin).
58. **City (The) of Montreal v. Tremblay**, (1906) 15 B.R. 425.
59. **Enright v. The City of Montreal**, (1909) 37 C.S. 448.
60. **Tooke v. Edmonton (City)**, (1914) 16 D.L.R. 795 (Alta. S.C.). Comparer 346.1 **L.C.V.** et 437.1 **C.M.**
61. Art. 413 et ss. **L.C.V.**
62. Voir art. 437.3, 437.5(1), 550, 551, 546(3), 563.0.1, 632 **C.M.**
63. **Transportex c. Chateauguay (Ville de)**, (5 janvier 1979) Montréal 500-09-001102-789 (C.A.), résumé à J.I.D.M. 79-01-05. Comparer **Loi sur l'aménagement et l'urbanisme**, L.R.Q., c. A-19.1, par. 113(12).
64. **Restaurant and Food Services Assn. of British Columbia v. Vancouver (City)**, [1998] B.C.J. n° 53 (QL) (B.C.C.A.); *Re Weir and the Queen*, (1979) 102 D.L.R. (3d) 273 (Ont. Div. Ct.). Comparer **Loi sur le tabac**, L.R.Q., c. T-0.01.
65. **Browning v. Lacombe (Town)**, (1987) 83 A.R. 184 (Alta. Q.B.). Comparer 462 **L.C.V.**
66. **Produits Shell Canada c. Vancouver**, [1994] 1 R.C.S. 231, p. 252 (dissidence du juge McLachlin).
67. **Cardinal & al. v. Corporation de la Paroisse de St-Raphaël de L'Île Bizard**, (1941) 47 R. de J. 508 (C.S.), p. 529.

68. **Produits Shell Canada c. Vancouver**, [1994] 1 R.C.S. 231, p. 252 (dissidence du juge McLachlin).
69. **Corporation of the Town of Coaticook v. Lothrop**, (1902) 22 C.S. 225; **R. v. Johnston**, (1876) 38 U.C.Q.B. 549.
70. **Richard c. Verdun (Ville de)**, (2 octobre 1981) Montréal 500-05-013136-807, J.E. 81-959 (C.S.).
71. **Dixon et al. v. City of Edmonton**, [1924] R.C.S. 640.
72. **Cité de St-Michel v. Thomas**, [1959] B.R. 578. Comparer *Code de la sécurité routière*, L.R.Q., c. C-24.2, par. 471(4) et *Règlement sur les normes d'arrimage*, D. 284-86, 12 mars 1986, G.O.Q. 1986.II.707, R.R.Q., c. C-24.1, r. 14.01.
73. Voir J. HÉTU, Y. DUPLESSIS et D. PAKENHAM, *supra* note 5, pp.604 et ss.
74. Voir J. HÉTU, Y. DUPLESSIS et D. PAKENHAM, *supra* note 5, pp.649 à 709; Patrice GARANT, *Droit administratif*, 4^e éd., vol. 1, Cowansville, Yvon Blais, 1996, pp. 407 à 454.
75. **Trudeau c. Pierres St-Hubert inc.**, (6 mars 2001) Montréal 500-09-008711-996, J.E. 2001-781 (C.A.), par. 14; **Marcoux c. La Ville de Plessisville**, [1973] R.P. 385 (C.A.), p. 394; J. HÉTU, Y. DUPLESSIS et D. PAKENHAM, *supra* note 5, pp. 593 à 595.
76. Voir par ex. 415(39) et (40) **L.C.V.** et 625 et 625.1 **C.M.**
77. Ville de Hudson (C.S.C.), *supra* note 3, par. 53.
78. **Vennes v. La Cité de Grand-Mère**, [1968] C.S. 118.
79. **Produits Shell Canada c. Vancouver**, [1994] 1 R.C.S. 231, pp. 278 à 280.
80. **Carrières Normont Ltée c. Laval (Ville de)**, (15 janvier 1971) Montréal 4313 (C.P.), résumé à J.I.D.M. 71-01-15.
81. **Multiple Access Ltd c. McCutcheon**, [1982] 2 R.C.S. 161.
82. *Id.*, p. 191; Ville de Hudson (C.S.C.), *supra* note 3, par. 34 et 46.
83. Ville de Hudson, *supra* note 3, par. 36.
84. Voir par ex. **Loi sur les pesticides**, L.R.Q, c. P-9.3, art. 102; **Loi sur la qualité de l'environnement**, L.R.Q., c. Q-2, art. 124 al. 4 [ci-après L.Q.E.].
85. Ville de Hudson, *supra* note 3, par. 38; **Huot c. St-Jérôme (Ville de)**, (23 avril 1993) Terrebonne 700-05-000250-930, J.E. 93-1052 (C.S.), p 19.
86. Ville de Hudson, *supra* note 3, par. 41; Ville de Hudson (C.A.), *supra* note 18, p. 16.
87. **Loi sur les abeilles**, L.R.Q., c. A-1 (abrogée par la **Loi modifiant la Loi sur la protection sanitaire des animaux et d'autres dispositions législatives et abrogeant la Loi sur les abeilles**, L.Q. 2000, c. 40).
88. **Beauport (Ville de) c. Cayer**, (9 août 1988) Québec 200-05-002041-866, J.E. 88-1262 (C.S.).
89. **Cardinal & al. v. Corporation de la Paroisse de St-Raphaël de L'île Bizard**, (1941) 47 R. de J. 508 (C.S.).
90. Art. 82 L.Q.E.; **Riendeau v. Beauharnois**, (1978) 6 M.P.L.R. 94 (C.S.).
91. **Springford v. St. Catharines**, [1942] 1 D.L.R. 126 (Ont. H.C.). Comparer **Loi sur les permis d'alcool**, L.R.Q., c. P-9.1, art. 56 et ss.
92. *Re By-Law No. 3587 of City of Vancouver*, (1956) 6 D.L.R. (2d) 221 (B.C.S.C.).
93. *Supra* note 4.

94. La décision de base sur le sujet est l'arrêt **Morrison v. Kingston**, [1937] 4 D.L.R. 740 (Ont. C.A.); Voir également **R. c. Greenbaum**, [1993] 1 R.C.S. 674; *Re Trumble and Town of Kapuskasing*, (1986) 32 D.L.R. (4th) 545 (Ont. H.C.) conf. par (1988), 49 D.L.R. (4th) 640 (Ont. C.A.); **A.G. Sask. v. Plante**, [1981] 4 W.W.R. 284 (Sask. C.A.); **R. v. Anderson**, (1958) 27 C.R. 237 (Alta. C. Dist. Ct.); **R. ex. rel. Cox v. Thomson**, (1957) 9 D.L.R. (2d) 107 (Ont. C.A.); R. ex. rel. **Collins v. Pugliese**, (1953) 107 C.C.C. 38 (Ont. Mag. Ct.); **Tavener v. The Village of Port Stanley**, [1945] O.R. 718 (Ont. C.A.); **R. v. Mustin**, [1940] 4 D.L.R. 362 (Ont. S.C.).
95. Voir Felix HOEHN, Municipalities and Canadian Law : Defining the Authority of Local Governments, Saskatoon, Purich, 1996, pp. 1 à 8; Stanley M. MAKUCH, Canadian Municipal and Planning Law, Toronto, Carswell, 1983, pp. 115 et ss.
96. **R. c. Greenbaum**, [1993] 1 R.C.S. 674.
97. Ville de Hudson (C.S.C.), *supra* note 3, par. 22.
98. Par. 414(4) **L.C.V.**
99. **Barnhart v. Ville de Rouyn**, [1949] C.S. 116.
100. **Bellamy v. City of Edmonton**, (1921) 59 D.L.R. 611 (Alta. S.C., A.D.).
101. **Amusement 222 Plus c. Longueuil (Corp. municipale de)**, (19 janvier 1994) Longueuil 505-05-001436-929, J.E. 94-477 (C.S.) (en appel C.A.M. 500-09-000318-949); **Huot c. St-Jérôme (Ville de)**, (23 avril 1993) Terrebonne 700-05-000250-930, J.E. 93-1052 (C.S.); **Billard Le tapis vert Charlesbourg inc. c. Charlesbourg (Ville de)**, (5 mars 1993) Québec 200-36-000135-921, J.E. 93-838 (C.S.) (appel rejeté le 16 septembre 1993, C.A.Q. 200-10-000054-937); **Aux vieilles pentures inc. c. Dorion (Ville de)**, (15 décembre 1993) Beauharnois 760-36-000036-932 (C.S.).
102. **R. c. Greenbaum**, [1993] 1 R.C.S. 674; Ville de Hudson (C.S.C.), *supra* note 3, au par. 52.
103. Ville de Hudson (C.S.C.), *supra* note 3, par. 20.
104. **Riendeau v. Beauharnois**, (1978) 6 M.P.L.R. 94 (C.S.).
105. **91633 Canada Inc. c. Châteauguay (Ville de)**, (4 avril 2000) Beauharnois 760-05-001926-979, J.E. 2000-1153 (C.S.) (en appel C.A.M. 500-09-009600-008); **Ville de Montréal c. Civic Parking**, [1981] 2 R.C.S. 541.
106. **Loi sur les produits alimentaires**, L.R.Q., c. P-29.
107. **Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant l'inspection des aliments**, L.Q. 1982, c. 64, art. 1 et 5.
108. Québec, Assemblée nationale, Journal des débats, (9 décembre 1982) pp. 6689 et ss.
109. **Loi sur les produits agricoles, les produits marins et les aliments**, L.R.Q., c. P-29.
110. **Loi sur les produits laitiers et leurs succédanés**, L.R.Q., c. P-30.
111. **Loi modifiant la loi sur les produits agricoles, les produits marins et les aliments et d'autres dispositions législatives**, L.Q. 2000, c. 26.
112. Ville de Hudson (C.S.C.), *supra* note 3, par. 53.
113. **Kuchma v. Rural Municipality of Tache**, [1945] R.C.S. 234, p. 243; **Produits Shell Canada c. Vancouver**, [1994] 1 R.C.S. 231, p. 243 (dissidence du juge McLachlin).
114. Ville de Hudson (C.S.C.), *supra* note 3, par. 48.
115. **Beauchemin c. Blainville (Ville de)**, [2001] R.J.Q. 1018 (C.S.) (en appel C.A.M. 500-09-010960-011).

116. *Id.*, p. 1026.
117. Voir J. HÉTU, Y. DUPLESSIS et D. PAKENHAM, *supra* note 5, pp. 604 et 605.
118. Ville de Hudson (C.S.C.), *supra* note 3, par. 23; **Produits Shell Canada c. Vancouver**, [1994] 1 R.C.S. 231, p. 244 (dissidence du juge McLachlin).
119. Ville de Hudson (C.S.C.), *supra* note 3, par. 23; **Nainamo (Ville) c. Rascal Trucking Ltd.**, [2000] 1 R.C.S. 342, 2000 CSC 13., par. 36; **Produits Shell Canada c. Vancouver**, [1994] 1 R.C.S. 231, p. 244 (dissidence du juge McLachlin); **Sillery, Cité de c. Sun Oil Co. and Royal Trust Co.**, [1964] R.C.S. 552; **Rosemère (Ville de) c. Lapostolle**, [1975] C.A. 141; **Intercrédit Establishment Vaduz c. Pincourt (Ville de)**, (3 juin 1997) Montréal 500-09-002233-930, J.E. 97-1272 (C.A.) (autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée le 29 janvier 1998); **Transport Papineau inc. c. Val-d'Or (Ville de)**, (24 juillet 1996) Abitibi 615-05-000169-965, J.E. 96-1603 (C.S.).
120. Voir par ex. **Gagnon v. Dandurand**, [1958] C.S. 680 (réglementation des heures de fermeture des postes d'essence); **Jassby v. City of Westmount**, [1945] C.S. 189 (réglementation des heures de fermeture des pharmacies); **Fisette c. Ville de Beloeil et autres**, [1976] C.A. 628 (abandon des enfants de moins de 10 ans).
121. **Gingras v. Corporation du Village de Richelieu**, (1939) 66 B.R. 247, p. 250.
122. **Tremblay v. La Cité de Québec**, (1910) 38 C.S. 82, pp. 87 et 88.
123. **Rodrigue v. Corporation de la Paroisse de St-Prosper**, (1916) 51 C.S. 109, pp. 110 et 111.
124. Ville de Hudson (C.S.C.), *supra* note 3, par. 19.
125. *Id.*, par. 53.
126. *Id.*, par. 1.
127. **Fountainhead Fun Centres Ltd. c. Ville St-Laurent**, [1979] C.S. 132, p. 136.

LA TOUTE DERNIÈRE DÉCISION DE LA CHAMBRE DE L'EXPROPRIATION : UNE ORDONNANCE DÉTAILLÉE POUR UNE AFFAIRE DES PLUS COMPLEXES

par M^e Sébastien Thomas

Le 7 mars dernier, la Cour du Québec, Chambre de l'expropriation, a rendu jugement dans la dernière affaire dont elle était toujours saisie, les dossiers en matière d'expropriation relevant maintenant de la juridiction du Tribunal administratif du Québec, section des affaires immobilières.

Les dernières ordonnances ainsi rendues par la Chambre l'ont été dans l'affaire de *Ville Saint-Laurent c. Dubrovsky & al*¹, sous la plume de l'honorable Jean-Pierre Lortie qui, pour les fins de ce litige, s'est adjoint les services d'un assesseur, monsieur André Poisson, ingénieur et évaluateur agréé, pour l'assister à toutes les étapes du procès, y compris au stade du délibéré.

La Chambre était saisie de dix dossiers pour fixation d'indemnités d'expropriation impliquant trois propriétaires différents. Elle a rendu une ordonnance cadre détaillant les grands principes applicables dans tous ces dossiers de même que des ordonnances spécifiques aux différents dossiers, lesquelles disposent des différents taux unitaires retenus pour chaque immeuble visé, des dommages spécifiques à chacun ainsi que des frais d'expertises.

Précisons qu'il s'agissait d'un litige d'envergure, l'audition ayant duré vingt-trois jours et plus de trois cent cinquante pièces ayant été produites de part et d'autre, dont huit rapports d'expertise d'urbanistes, d'ingénieurs et d'évaluateurs agréés. L'indemnité globale offerte par la partie expropriante pour l'ensemble des dossiers

était d'environ 7 millions de dollars alors que les réclamations des expropriés totalisaient environ 24,5 millions de dollars, excluant les frais d'expertises.

Nous porterons notre attention sur l'ordonnance cadre seulement puisque c'est dans celle-ci que la Chambre énonce les différents principes susceptibles de trouver application dans la détermination d'une indemnité d'expropriation. Nous verrons que la Chambre aborde avec force détails plusieurs sujets souvent analysés en matière d'expropriation (notamment le concept de l'indemnité d'expropriation et la prise en considération du zonage dans la détermination de l'usage le meilleur et le plus probable) de même que des sujets particuliers à cette affaire et qui méritent une attention particulière, par exemple en ce qui concerne la date de référence pour l'évaluation de la valeur des terrains expropriés.

Les faits

Les terrains visés par les procédures d'expropriation dans cette affaire étaient requis par l'expropriante Ville Saint-Laurent afin de les aliéner par la suite au Centre d'initiative technologique de Montréal (ci-après « CITEC »), le tout en vue de la réalisation d'un parc de haute technologie, le technoparc. Ces expropriations ont été réalisées en vertu d'une loi particulière qu'avait adoptée l'Assemblée nationale en faveur de l'expropriante, à savoir la *Loi concernant Ville Saint-Laurent*², ci-après appelée la « *loi spéciale* ». Ces expo-

priations ont eu lieu à différentes dates, par sections et par étapes, de 1992 à 1998.

La Chambre indique en premier lieu qu'il convient de faire un rappel historique des faits et des gestes qui ont conduit à la création du technoparc et à l'adoption de la loi spéciale en vertu de laquelle les présentes expropriations ont été entreprises.

L'emplacement où sont situés les terrains expropriés connaît, au début des années 1980, un développement industriel conventionnel. Aux termes du règlement de zonage, alors en vigueur depuis 1982, les immeubles expropriés sont tous situés dans une zone où les usages et constructions autorisés sont les industries de classes 1 et 2 et les usages publics de classes 1 et 2.

Or, dès 1981, le projet d'implanter un parc de haute technologie à l'endroit où sont situés les terrains expropriés prend naissance. En effet, au cours de cette année, le Service de la planification du territoire de la Communauté urbaine de Montréal (ci-après « C.U.M. ») identifie le site localisé à Ville Saint-Laurent pour un tel projet. Puis, au cours des années 1985 et 1986, des rapports proposent la création d'un parc majeur de haute technologie sur l'île de Montréal.

Le 5 mars 1987, le CITEC est constitué. Il s'agit d'une corporation sans but lucratif dont l'objectif est de faciliter la naissance de nouvelles industries et de revitaliser les industries plus traditionnelles afin de pénétrer les marchés d'exploitation et de créer des emplois. Sa fonction est de gérer le développement du technoparc Montréal, lequel comprend deux campus, dont un situé à Ville Saint-Laurent, à l'endroit où se trouvent les terrains expropriés. Au cours du mois d'avril suivant, le CITEC émet d'ailleurs un communiqué de presse par lequel il annonce sa création et identifie les quatre secteurs d'activités qu'il développera :

biotechnologie, microélectronique, aérospatial et informatique.

À compter de juillet 1987, Ville Saint-Laurent impose des réserves pour fins publics sur certains des terrains expropriés, empêchant ainsi toute construction. Les avis de ces réserves mentionnent qu'elles sont imposées en vue de la création d'un parc industriel qui pourra accueillir des industries de haute technologie. Quelque temps après, le 31 décembre 1987, le Service de la planification du territoire de la C.U.M. dépose le schéma d'aménagement du territoire sur lequel on indique la zone où se trouvent les terrains expropriés comme étant à vocation de parc scientifique.

Puis, en octobre 1988, Ville Saint-Laurent reçoit deux rapports de firmes qu'elle avait mandatées pour réaliser une analyse du projet d'implantation du technoparc. Ces rapports identifient à la fois les acteurs et leur rôle respectif et établissent la stratégie et la programmation du développement du parc de haute technologie. L'un de ces rapports est à l'effet que le développement du parc implique le contrôle total sur la disposition des terrains et prévoit donc l'assemblage de ceux-ci. Il fait de plus état des pouvoirs d'expropriation qui seront nécessaires pour mener à bien le projet.

Par la suite, Ville Saint-Laurent imposera, de façon successive, de nouvelles réserves sur d'autres terrains expropriés, mentionnant les mêmes raisons que lors de l'imposition des réserves précédentes, et renouvellera celles dont l'échéance est proche.

Le 8 mars 1989, Ville Saint-Laurent reçoit un nouveau rapport relativement au technoparc qu'elle avait commandé d'une firme de comptables. Celui-ci indique que l'horizon de développement d'un parc industriel conventionnel est de six ans alors que cet horizon pour un parc régional de haute technologie est plutôt de

vingt-deux ans à compter de la construction de la phase I. Selon ce rapport, dans l'aménagement du technoparc projeté, la Ville aurait notamment comme responsabilité l'expropriation des terrains appartenant à des intérêts privés et se trouvant actuellement visés par des réserves pour fins publiques.

Puis, le 31 juillet 1989, Ville Saint-Laurent et CITEC signent un protocole d'entente relativement au développement du technoparc. Selon ce protocole, le CITEC est responsable de l'aménagement du parc, de l'ordre de priorité de l'implantation des infrastructures de même que du choix de la localisation de la clientèle qui désirera s'installer dans le parc. La Ville, quant à elle, aura la responsabilité d'élaborer les règlements municipaux nécessaires à l'aménagement du parc et de mettre en place les infrastructures habituelles dans de pareils parcs, telles que les conduites d'aqueduc, de drainage, et d'égout, les rues, l'éclairage, etc.

Par la suite, le 28 juin 1990, Ville Saint-Laurent adopte l'ensemble de la réglementation relative au technoparc, le tout conformément au protocole d'entente, alors que les réserves imposées auparavant sont toujours en vigueur. Le règlement édictant le plan d'urbanisme adopté à cette occasion distingue le projet du technoparc d'un projet industriel traditionnel. Il prévoit en effet que contrairement à un tel développement, le technoparc se réalisera sur une plus longue période si l'on veut n'y accueillir que des entreprises qui sont vraiment impliquées dans la recherche en haute technologie. Ce plan d'urbanisme impose par ailleurs une nouvelle trame de rues pour le site. Celle-ci a pour effet de morceler les lots en litige, créant plusieurs parcelles de formes irrégulières et provoquant une destruction parcellaire. Il y a de plus perte de frontage sur la voie publique pour plusieurs terrains.

Le règlement de zonage, également adopté à cette occasion, remplace en totalité l'ancien règlement. Il ne permet l'établissement que d'industries œuvrant dans les quatre secteurs d'activités visés par le technoparc. Le nouveau règlement de lotissement, quant à lui, exige maintenant 10 % de cession pour fins de parc au lieu des 5 % qui étaient prévus à l'ancien règlement, ce qui fait d'ailleurs dire à la Chambre qu'il y a accroissement des contraintes. Ce nouveau règlement prévoit de plus que toute opération cadastrale dans le technoparc devra respecter la nouvelle trame de rues projetées à l'intérieur des limites de ce territoire.

À l'été 1990, le président du CITEC envoie une lettre à l'ensemble des propriétaires privés possédant des terrains situés à l'intérieur du technoparc, notamment aux trois expropriés dans la présente cause, relativement à la création du CITEC et par laquelle il les invite à rencontrer les principaux dirigeants du CITEC pour discuter plus amplement du projet qui commence à prendre forme.

La Chambre constate cependant qu'à ce stade-ci, en juillet 1990, aucun terrain appartenant à des intérêts privés n'a encore été acquis, la Ville ne possédant toujours pas les fonds nécessaires à leur acquisition. Pourtant, l'un des rapports antérieurs commandé et reçu par la Ville recommandait que la totalité des terrains appartenant à des propriétaires privés devait être acquise par expropriation ou autrement avant même que Ville Saint-Laurent n'établisse les différents règlements afférents au technoparc.

Le CITEC tente alors d'établir un certain partenariat avec les propriétaires privés mais ceux-ci préfèrent se faire acheter ou se faire exproprier plutôt que de collaborer dans le développement du technoparc. Il en résulte un blocage complet du projet : le CITEC, qui doit pourtant en être le maître d'œuvre, ne possède ni l'argent, ni le nom-

bre de terrains, ni les services suffisants pour entreprendre quelque développement que ce soit. Il n'a, au surplus, aucun outil pour contraindre les propriétaires à lui céder les terrains nécessaires.

C'est dans ce contexte que, le 8 avril 1992, l'Assemblée nationale adopte la loi spéciale dotant Ville Saint-Laurent de pouvoirs extraordinaires pour lui permettre de procéder à l'assemblage de terrains dans le but de les transférer par la suite au CITEC. Cette loi contient notamment trois exceptions à la législation générale d'expropriation : il est impossible de contester le droit à l'expropriation, il y a transfert immédiat de la propriété suite à la publication de l'avis d'expropriation et l'expropriante doit déposer 90% de l'indemnité offerte dont le plafond correspond à l'évaluation municipale.

C'est l'ensemble du territoire destiné au technoparc qui se trouve assujéti aux dispositions de cette loi spéciale. Par ailleurs, celle-ci n'impose pas l'obligation d'effectuer un assemblage immédiat et ne fixe pas de délai pour l'acquisition des terrains privés, et ce contrairement aux recommandations qui avaient été faites à ce sujet par les rapports obtenus antérieurement par Ville Saint-Laurent.

Puisque tous les propriétaires privés sont alors assujéti à la loi spéciale, le CITEC décide d'adopter une stratégie pour finalement réaliser le développement du technoparc. Il établit donc des phases d'acquisition similaires à celles établies par la Ville pour l'implantation des services. Au cours de la même période, il effectue également certaines acquisitions de gré à gré mais limite celles-ci à ce qu'il considère être la phase I, n'ayant pas les fonds nécessaires pour acheter en bloc et en même temps l'ensemble des terrains nécessaires au projet dans son ensemble.

D'ailleurs, au sujet de ces transactions, la Chambre note que le prix des terrains vendus de gré à gré à CITEC n'était pas négociable puisque ce dernier avait arrêté un taux unitaire de 2,60 \$ le pied carré. De plus, ce taux s'appliquait à tous les terrains, indépendamment de leur caractéristiques propres.

C'est donc par la suite et dans ce contexte que débute véritablement la phase I du développement du technoparc, la Ville effectuant des expropriations et commençant à installer les services. Ces expropriations se sont faites par étapes, débutant dès mai 1992 pour se poursuivre selon les besoins en 1993 et en 1997 en ce qui concerne les terrains en cause.

Il convient finalement de noter que, le 10 juin 1998, la Chambre de l'expropriation a, sous la plume du juge Léon Nichols, rendu des ordonnances incidentes suite à une requête de l'un des propriétaires expropriés. Cette requête, présentée en vertu de l'article 65 de la *Loi sur l'expropriation*³ (ci-après « *L.E.* ») visait à forcer Ville Saint-Laurent à acquérir les résidus non expropriés de ses terrains. La Chambre a accueilli cette requête, ce qui a donné suite à la dernière expropriation, effectuée en 1998.

Les principes applicables en matière d'expropriation

Nous verrons ici les différents principes applicables en matière d'expropriation qu'analyse la Chambre à la lumière de ces faits.

- **L'unité d'intention et d'opération**

La Chambre mentionne que l'examen du contexte historique antérieur aux procédures d'expropriation de même que l'analyse des faits et des gestes posés par l'autorité publique et ayant

enclenché le processus d'expropriation sont nécessaires afin de s'assurer que les expropriés reçoivent une juste indemnité.

D'ailleurs, à la suite de la revue des faits pertinents en l'espèce, la Chambre est d'avis qu'il existe une unité d'intention et d'opération de la part des autorités publiques, tant Ville Saint-Laurent que CITEC, depuis l'imposition des premières réserves jusqu'à la signification des premiers avis d'expropriation. Or, cette unité d'intention et d'opération doit être appréciée à la lumière des principes d'indemnisation applicables en matière d'expropriation relativement à la valeur du bien, au meilleur usage qui peut en être fait et à la réglementation municipale existante.

- **L'indemnité d'expropriation**

La Chambre rappelle qu'en expropriation, la notion de «*valeur au propriétaire*», ou «*valeur à l'exproprié*», représente la pierre angulaire de tout le processus d'indemnisation puisque, contrairement à ce qui se déroule dans le cadre d'un marché libre, le propriétaire exproprié ne choisit ni la façon ni le moment de se départir de son bien.

Cette valeur à l'exproprié se compose notamment de la valeur réelle ou valeur marchande telle que définie aux articles 43 et 44 de la **Loi sur la fiscalité municipale**⁴. En effet, l'article 58 **L.E.** prescrit que l'indemnité d'expropriation doit être fixée selon la valeur du bien exproprié et le montant des dommages qui résultent directement de l'expropriation. Ces deux éléments composant la notion de valeur à l'exproprié, l'on comprend que la valeur réelle ou marchande représente la valeur dite «*plancher*» en matière d'expropriation.

La Chambre indique par ailleurs que la valeur à l'exproprié devra correspondre à la valeur maximale ou optimale de l'immeuble entre les mains de ce dernier et que la notion de valeur marchande

inclut le principe de l'**utilisation optimale**, à savoir la valeur actuelle des bénéfices futurs, incluant ceux qui découlent de l'utilisation future et probable du bien.

De plus, cette valeur devra être recherchée sur un **marché libre**, là où il existe plusieurs vendeurs et acheteurs traitant à distance, qui ne sont pas tenus de vendre ou d'acheter et qui le font librement, au moment choisi par eux.

Or, en ce qui concerne les dossiers en l'espèce, la Chambre est d'avis que les terrains expropriés ont, à toutes fins pratiques, été mis hors commerce par l'effet conjugué du protocole d'entente entre le CITEC et Ville Saint-Laurent, du nouveau règlement d'urbanisme entré en vigueur alors que les terrains expropriés faisaient toujours l'objet de réserves et de l'adoption de la loi spéciale par laquelle la Ville pouvait alors exproprier, pour le compte du CITEC, tous les terrains nécessaires au technoparc. En effet, par la combinaison de ces éléments, tous les terrains situés à l'emplacement du futur technoparc ont été assujettis au contrôle absolu du CITEC, dans l'attente des phases de développement.

La Chambre indique donc conclure sans hésitation qu'à compter de l'adoption de la loi spéciale, le 8 avril 1992, tous les terrains de ce secteur sont irrévocablement réquisitionnés *de facto* pour les fins du projet initié par l'expropriante. Ainsi, les terrains sont en pratique expropriés à compter de cette date, la Ville n'ayant tout simplement qu'à compléter juridiquement cette expropriation, selon ses besoins et ses priorités de développement.

La Chambre rappelle que c'est dans ce contexte factuel particulier qu'elle doit décider s'il est possible de déterminer la valeur des terrains correspondant à leur usage optimal, et ce entre les mains de leurs propriétaires expropriés.

- **Le marché créé par les achats du CITEC**

La Chambre traite ensuite du marché observé dans le secteur du technoparc à la suite des achats de terrains faits de gré à gré par CITEC puis revendus aux entreprises désirant s'installer dans le technoparc.

Elle mentionne que le marché immobilier impliquant des transactions intervenues après l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation, et surtout depuis l'adoption de la loi spéciale, constitue un marché captif, limité et non concurrentiel puisque les transactions alors faites sont limitées à deux seuls intervenants apparentés, le CITEC et Ville Saint-Laurent.

La Chambre juge donc que le marché observé d'acquisitions réalisées au prix de 2,60 \$ le pied carré et de ventes au même prix constitue en fait le marché du CITEC et non celui de tous les autres propriétaires de terrains. Ces ventes n'impliquent pas des parties libres ou désintéressées, le CITEC décidant d'un prix pour des considérations qui ne sont pas celles que l'on associe aux conditions du marché. La Chambre est plutôt d'avis que les règles de la libre concurrence sont déjouées par ce marché, le CITEC ayant tout intérêt à céder ses terrains à bas prix parce que d'abord, à titre de société sans but lucratif, il ne cherche pas à réaliser un profit, mais surtout parce que, ce faisant, il remplit sa mission qui est de mettre en place un technoparc dont les constructions, à elles seules, ajouteront largement à l'assiette fiscale de la Ville.

La Chambre est donc d'avis que les acquisitions et les ventes effectuées par le CITEC ne sont absolument pas représentatives des conditions du marché et elle ne les considère pas pour la détermination de la valeur des terrains expropriés.

- **Le zonage et le meilleur usage applicable**

Par, ailleurs, dans le cadre de la détermination de cette valeur, il ne faut pas perdre de vue les faits et gestes des autorités publiques ayant mené à la mise en place du technoparc.

La Chambre enchaîne à ce sujet en mentionnant que pour déterminer la juste indemnité devant être versée à un exproprié, il faut mettre de côté la réglementation adoptée et les gestes posés par l'expropriante en vue de la réalisation du projet qui s'avère en fait être la cause de l'expropriation. Elle cite à cet effet l'affaire *Ville de Longueuil c. Lechter*⁵ dans laquelle le Tribunal de l'expropriation indique qu'il faut mettre de côté une telle réglementation puisque la considérer équivaldrait à déterminer une valeur à l'expropriante et non une valeur à l'exproprié.

En l'espèce, la Chambre conclut qu'elle doit écarter le nouveau zonage mis en place par l'expropriante et qui existe en date des premiers avis d'expropriation de même que le marché qui découle d'un tel zonage. Elle indique en effet que l'expropriante n'a pas réussi à la convaincre qu'il n'y a pas eu *unité d'intention et d'action* depuis l'imposition des premières réserves jusqu'à l'envoi des avis d'expropriation. Bien que cette démarche des autorités était légitime et légale, il n'en demeure pas moins qu'elle a laissé les propriétaires à la seule et entière merci du CITEC.

La Chambre indique donc qu'elle retiendra ici le zonage qui a été en place jusqu'en juin 1990, soit juste avant la mise en place de la réglementation associée au développement du technoparc. Elle établira donc la valeur des terrains expropriés sur la base de ventes de terrains régis par cet ancien zonage, à savoir un usage industriel traditionnel, lequel constitue en l'espèce l'usage le meilleur et le plus avantageux pour les terrains expropriés.

- **La date d'évaluation**

Se pose ensuite la question de savoir à quelle date la Chambre doit évaluer la valeur des terrains expropriés, chaque partie ayant des prétentions diamétralement opposées à ce sujet.

L'expropriante prétend que cette date d'évaluation doit correspondre à la date de publication de l'avis d'expropriation. Les dates d'évaluation devraient ainsi s'échelonner de mai 1992 jusqu'à septembre 1998, selon les différentes dates de publication. Cette position est conforme à la loi spéciale adoptée en faveur de la Ville et avec la position traditionnellement adoptée par les tribunaux à ce sujet.

Les expropriés, quant à eux, soutiennent que, étant donné les circonstances particulières de l'espèce, la seule et unique façon d'assurer une juste indemnité est de fixer la date d'évaluation à la date d'entrée en vigueur de la loi spéciale, soit le 8 avril 1992. Subsidiairement, ils soumettent que si cet argument devait ne pas être retenu par la Chambre, chacun des terrains expropriés devrait alors être évalué, dans sa totalité, à la date d'enregistrement du premier avis d'expropriation en affectant une parcelle.

La Chambre tranche et retient comme date d'évaluation, pour tous les immeubles expropriés, le 13 mai 1992, soit la date à laquelle le premier avis d'expropriation a été publié.

Précisant que la question demeure très académique puisque le marché immobilier de terrains régis par un usage industriel traditionnel n'a pas connu de variations significatives entre le mois d'avril et le mois de mai 1992, la Chambre explique qu'elle ne peut retenir la date d'entrée en vigueur de la loi spéciale car la date d'enregistrement de l'avis d'expropriation du 13 mai 1992 est la première ayant donné naissance à sa juridiction. En effet, pour que la Chambre puisse

fixer le montant des indemnités qui découlent de l'expropriation, il doit y avoir une instance d'expropriation et celle-ci, en vertu de l'article 40 *L.E.*, commence par la signification au propriétaire de l'immeuble d'un avis d'expropriation. Sans avis d'expropriation, il y a absence pure et simple de juridiction.

Cependant, la Chambre précise qu'une fois sa juridiction engagée, celle-ci peut s'exercer sans restriction dans le temps et l'espace, dans la mesure où la question qui lui est soumise est afférente à la fixation de l'indemnité. Ainsi, bien que la loi spéciale ait constitué une expropriation de *facto*, seule la Cour supérieure aurait été habilitée à octroyer des dommages s'il n'y avait pas eu d'avis d'expropriation.

La Chambre ajoute que sa juridiction s'étend même à l'indemnisation de dommages subis avant les procédures en expropriation, mais seulement dans la mesure où ces dommages découlent directement de l'expropriation, non pas comme incident ponctuel arrêté dans le temps mais comme un processus continu. Nous y reviendrons un peu plus loin.

- **La décision sur la requête en expropriation totale**

Rappelons qu'en juin 1998, la Chambre de l'expropriation a rendu des ordonnances incidentes en accueillant la requête en expropriation totale présentée par l'un des expropriés et forçant ainsi Ville Saint-Laurent à acquérir les résidus non expropriés des terrains de celui-ci. Or, l'expropriante demande aujourd'hui l'annulation de ces ordonnances incidentes, arguant que celles-ci sont illégales.

Précisons que l'expropriante avait tenté d'appeler de ces ordonnances, de même que d'en demander la révision judiciaire, mais elle s'était à chaque fois fait opposer le caractère prématuré

de ces recours. Il a en effet été déterminé que l'expropriante était autorisée à demander à la Chambre, au moment de la fixation de l'indemnité définitive, d'écarter les ordonnances incidentes, ce qu'elle fait donc à l'étape actuelle.

D'abord, l'expropriante plaide que les ordonnances incidentes doivent être annulées puisque la valeur de l'immeuble résidu doit être évaluée à la date de prise de possession. À cet argument, la Chambre rétorque que le fait d'évaluer le résidu à la même date que l'expropriation initiale, comme elle le fait en l'espèce, ne constitue nullement un précédent dans les annales de la Chambre de l'expropriation. Elle rappelle de plus que la notion d'évaluation des dommages découlant directement de l'expropriation, notion prévue à l'article 58 de la L.E., doit recevoir une interprétation libérale de façon à assurer l'accomplissement de son objet.

L'expropriante allègue ensuite que les ordonnances incidentes sont illégales puisqu'il y a absence de lien de causalité direct entre les dommages causés au résidu et l'expropriation; les prétendues contraintes alléguées découleraient en fait de la mise en place des nouvelles normes d'aménagement du technoparc et non pas de l'expropriation elle-même.

La Chambre indique ne pas partager ce point de vue. D'abord, un résidu dont les dimensions sont insuffisantes pour être constructible ou encore dont la forme est telle qu'il ne peut plus être convenablement utilisé en tout ou en partie sont des cas qui donnent ouverture à une expropriation totale en vertu de l'article 65 de la L.E. De plus, l'analyse des divers événements qui se sont produits avant la réalisation des expropriations démontre clairement qu'il y a un lien causal direct entre la situation, tant physique que juridique, des résidus et l'expropriation elle-même.

La Chambre rappelle qu'elle peut, au surplus, prendre en considération non seulement les dom-

mages au résidu causés directement par l'expropriation, mais aussi les dommages résultant de l'ouvrage pour lequel l'expropriation a été faite.

Elle confirme donc les décisions incidentes de 1998 ayant ordonné l'expropriation des résidus et indique que ceux-ci seront également évalués en date du 13 mai 1992 puisque c'est à compter de cette date qu'ils sont devenus inutilisables pour les fins auxquelles ils étaient voués.

- **Les dommages survenus avant les avis d'expropriation**

La Chambre, référant aux enseignements de la Cour suprême dans l'affaire *Dell Holdings*⁶, indique qu'il y a maintenant lieu d'examiner certains faits et gestes de l'autorité publique survenus avant les procédures d'expropriation, précisant que s'il existe un lien causal entre ces événements et l'expropriation, il faudra alors évaluer si ceux-ci ont été préjudiciables aux expropriés et dans l'affirmative, les indemniser.

À ce sujet, la Chambre rappelle que les mesures adoptées avant l'entrée en vigueur de la loi spéciale, notamment l'imposition et le renouvellement des réserves de même que l'ensemble de la réglementation adoptée en juin 1990, font partie intégrante du processus d'expropriation et ont contribué à priver les expropriés de la jouissance et de la libre utilisation de leurs terrains.

En fait, c'est en raison de l'action combinée du protocole d'entente et de la nouvelle réglementation d'urbanisme adoptée en juin 1990 qu'aucune transaction ne peut survenir à cette époque et que les réserves qui avaient initialement été imposées ne sont plus nécessaires. Dans ce contexte, il ne fait aucun doute que la nouvelle réglementation de 1990 faisait partie du processus d'acquisition ou d'expropriation éventuelle de l'ensemble du territoire destiné au technoparc et que les réserves représentaient le véhicule idéal pour entraîner un gel du marché.

Cependant, la Chambre précise que, suite à la preuve soumise par les parties, force est de constater qu'il n'y a pas eu, entre 1987 et 1992, une baisse significative de la valeur des terrains concernés; il y a eu gel des valeurs, sans plus. Ainsi, puisque les expropriés n'ont pas été en mesure de prouver une baisse de valeur durant cette période, la Cour juge qu'aucune indemnité ne pourra leur être accordée à ce chapitre.

- **La valeur des terrains**

La Cour analyse par la suite la preuve soumise afin de déterminer la valeur des terrains devant être retenue. Elle explique qu'il s'agit en l'espèce de trouver la valeur de chacun des terrains expropriés en date du 13 mai 1992, en faisant abstraction de toute la réglementation afférente au technoparc. La valeur des terrains doit donc être fixée en fonction du meilleur usage de ceux-ci entre les mains de leurs propriétaires respectifs, et ce dans le contexte d'un zonage industriel traditionnel. Elle ajoute de plus qu'il faut écarter toutes les transactions intervenues dans le technoparc et impliquant le CITEC ou Ville Saint-Laurent de même que toute autre autorité publique ayant été vendeur ou acheteur et qu'il faut, au surplus, considérer l'état des services à la date pertinente.

La Chambre explique que la récession économique des années 1990 doit également être prise en compte, celle-ci ayant entraîné une baisse de la demande et une stagnation du marché. La Chambre indique être consciente qu'il a déjà été décidé qu'un exproprié ne doit pas être pénalisé lorsque la valeur de son bien est diminuée en raison d'une période de dépression du marché immobilier, mais ajoute cependant que la situation est bien différente en l'espèce puisqu'il s'agit d'un vaste territoire composé de grands terrains industriels vacants dont le développement est embryonnaire et qui sont détenus par des développeurs, des spéculateurs et des promoteurs immobiliers.

La Chambre identifie par ailleurs plusieurs éléments devant être pris en compte dans la détermination de la valeur, dont notamment le développement du réseau d'égout qui devra s'effectuer du nord-ouest au sud-est du technoparc, faisant en sorte que certains terrains ne pourront être développés que plus tard. La Chambre précise d'ailleurs que la seule présence des services dans une rue et devant un terrain n'entraîne pas *de facto* l'amorce d'un développement à court terme, comme semblent le suggérer les expropriés. De plus, il ne faut pas oublier la récession économique des années 1990 qui a frappé le marché des parcs industriels traditionnels.

La Chambre est donc d'avis que l'ensemble de ces contraintes justifie l'application d'un facteur de risque.

En ce qui concerne les différentes méthodes utilisées par les experts évaluateurs des parties pour déterminer la valeur des terrains, la Chambre constate que l'expert de la partie expropriante a utilisé une méthode statistique habituellement utilisée en évaluation municipale. Elle rappelle qu'en matière d'expropriation, dans le cadre de la recherche de la valeur d'un terrain, la méthode de parité ou de comparaison directe avec les données du marché a toujours été privilégiée puisqu'il s'agit d'une méthode plus transparente et plus directe que la méthode statistique. La Chambre rejette donc la méthode utilisée par l'expert de l'expropriante et retient plutôt la méthode de comparaison employée par l'expert de l'une des parties expropriées, monsieur Jean-Luc Bélanger, de la firme Raymond Joyal Cadieux Paquette.

Elle procède ensuite à établir les différents taux unitaires en fonction des différents terrains, se basant sur l'approche paritaire de l'expert Bélanger, mais diminuant les taux dégagés par ce dernier pour tenir compte des divers facteurs de risques identifiés plus tôt⁷.

- **L'indemnité additionnelle**

Finalement, la Chambre, rappelant que l'indemnité additionnelle constitue un dédommagement et non un paiement d'intérêts, mentionne que celle-ci doit être accordée en l'espèce.

La Chambre explique cette décision par le fait que tous les terrains auraient dû être acquis dès le départ, avant même que ne soit entrepris le développement du technoparc. Les expropriés ne doivent pas être pénalisés du fait que les autorités publiques, ne possédant pas les fonds nécessaires pour acquérir l'ensemble des terrains, ont plutôt décidé d'exproprier progressivement, par étapes. La Chambre ajoute par ailleurs que la différence entre les offres d'indemnités faites par la Ville et les indemnités accordées par la présente ordonnance justifie à elle seule l'octroi de l'indemnité additionnelle.

CONCLUSION

Comme on peut le constater, la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec a tiré sa révérence en rendant une ordonnance extrêmement détaillée, prenant grand soin d'analyser l'ensemble des arguments soumis par les parties dans le cadre d'un dossier des plus complexes.

Cette ordonnance se distingue également par les importantes explications qu'elle contient à propos de sujets régulièrement abordés en matière d'expropriation. À ce titre, il ne serait pas surprenant que cette décision devienne une référence en la matière à propos de plusieurs de ces sujets.

Il sera d'ailleurs intéressant de voir, au cours des prochains mois, voire des prochaines années, comment le Tribunal administratif du Québec, section des affaires immobilières, intégrera à sa jurisprudence les enseignements pouvant être tirés de cette ordonnance.

N.D.L.R.: En appel, C.A. de Montréal, n^{os} 500-09-012117-024, 500-09-012118-022, 500-09-012119-020, 500-09-012148-029, 500-09-012149-027 et 500-09-012150-025.

Références au texte

1. N^{os} 500-34-000164-929, 500-34-000431-922, 500-34-000104-933, 500-34-000288-934, 500-34-000289-932, 500-34-000427-979, 500-34-000-428-977, 500-34-000429-975, 500-34-000432-979 et SAI-M-42113-9809
 2. L.Q., 1992, chap. 69
 3. L.R.Q., c. E-24.1
 4. L.R.Q., c. F-2.1
 5. [1981] T.E. 143
 6. ***Dell Holdings Limited c. Toronto Area Transit Operating Authority***, [1997] 1 R.C.S. 32
 7. Nous référons le lecteur aux ordonnances particulières rendues dans les différents dossiers, lesquelles détaillent les indemnités d'expropriation déterminées pour chacun des terrains
-

AMÉNAGEMENT - CERTIFICAT DE CONFORMITÉ - CARRIÈRE

2863-9987 Québec inc. c. Chatham (Municipalité du canton de), C.A. de Montréal, les Honorables Marie Deschamps et Joseph R. Nuss, j.j.c.a., et René Letarte, j.c.a. (ad hoc), le 14 janvier 2002, Référence J.E. 2002-212.

L'appelante se pourvoit à l'encontre d'un jugement rejetant une requête en *mandamus* qui concluait à la délivrance d'un certificat de conformité attestant qu'un projet d'entreposage, de concassage et de tamisage de matériaux secs s'inscrivait dans l'exploitation de sa carrière.

La définition au règlement municipal inclut, à l'égard de l'exploitation de l'appelante, les opérations de manufacture ou de manutention qui peuvent être reliées à ces extractions.

L'Honorable juge Letarte, rendant jugement pour la Cour, constate que le règlement doit être interprété de façon limitative et qu'il ne saurait s'étendre à l'importation, dans la carrière, de matériaux à des fins de traitement et encore moins à des fins d'enfouissement.

En conséquence, l'appel est rejeté avec dépens.

AMÉNAGEMENT - INTÉGRATION ARCHITECTURALE

Ferme Geléry inc. c. Laverlochère (Municipalité de), C.S. de Témiscamingue, l'Honorable Laurent Guertin, j.c.s., le 27 novembre 2001, Référence J.E. 2002-166.

La requérante désire implanter une porcherie d'engraissement sur l'un de ses terrains mais la

Municipalité fait valoir que ce projet ne respecte pas le règlement adopté par elle relativement à l'implantation et l'intégration architecturales.

La Cour constate que, bien que disposant du pouvoir d'adopter un tel règlement, la Municipalité devait faire en sorte que celui-ci soit cohérent avec les objectifs véritables et qu'il ne serve pas à réglementer les nuisances.

Aucun objectif réel n'étant perceptible à l'examen du règlement non plus qu'aucune norme, la Municipalité s'est arrogée une discrétion contraire à la loi.

En conséquence, la Cour ordonne à la Municipalité de délivrer un certificat de conformité.

N.D.L.R.: Jugement porté en appel, C.A. de Québec, n° 200-09-003883-029.

CIRCULATION ROUTIÈRE - CAMION - ENCLAVE ÉCONOMIQUE

Pavages Chenail inc. et al c. Saint-Rémi (Corporation municipale de la Ville de) et al, C.A. de Montréal, les Honorables Paul-Arthur Gendreau, Louise Mailhot et André Forget, j.j.c.a., le 6 novembre 2001, Référence J.E. 2001-2132.

Les appelantes se pourvoient à l'encontre d'un jugement de la Cour supérieure rejetant leur requête pour jugement déclaratoire visant à faire déclarer nuls des règlements adoptés par les municipalités intimées. Ces règlements interdisent la circulation de camions sur plusieurs rues que les camionneurs empruntaient pour le trajet entre Saint-Rémi et Sainte-Clotilde, ce qui augmente leur distance de parcours de façon substantielle.

Les appelantes prétendent que ces règlements sont illégaux aux motifs qu'ils n'ont pas été précédés d'une consultation, qu'ils ont été adoptés pour une fin impropre et qu'ils constituent une «*enclave économique*».

Le *Code de la sécurité routière* (L.R.Q., c. C-24.2) habilite une municipalité à réglementer la circulation des véhicules routiers dans les rues qu'elle indique pourvu qu'elle laisse à l'usage de ces véhicules des rues qui leur permettent de traverser le territoire de la municipalité et que le règlement soit approuvé par le ministère des Transports, ce qui est le cas pour les règlements attaqués.

En l'absence d'une disposition spécifique, une municipalité n'a pas l'obligation de consulter les citoyens avant d'adopter un règlement, bien que cela puisse être souhaitable dans un but de transparence. De plus, la Cour émet une forte réserve à l'effet que l'exercice du pouvoir réglementaire soit soumis aux règles d'équité procédurale. La Cour n'a toutefois pas à trancher ces questions car plusieurs consultations ont été tenues avant l'adoption des règlements des intimées.

Les municipalités ont agi en grande partie pour des fins économiques, adoptant les règlements pour détourner la circulation des camions vers le réseau qui est sous la responsabilité du gouvernement du Québec afin de minimiser le coût d'entretien des routes sous leur juridiction. Cela ne constitue pas une fin illégale ni impropre. Le *Code de la sécurité routière* ne comporte pas uniquement des règles relatives à la sécurité mais il vise également à réglementer la gestion du réseau routier.

Les appelantes ont un accès complet au réseau routier public même si elles subissent des inconvénients d'ordre économique mais elles n'ont pas démontré que les règlements municipaux sont déraisonnables, c'est-à-dire si ces règlements ont été adoptés de mauvaise foi et conduisent à des résultats abusifs ou oppressifs. Le pourvoi est rejeté.

CLÔTURE - HAUTEUR

L'Ange-Gardien (Municipalité de) c. Bissonnette, C.S. de Hull, l'Honorable Pierre Isabelle, j.c.s., le 21 décembre 2001, Référence J.E. 2002-369.

La Cour est saisie d'une requête en démolition en vertu de l'article 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c.A-19.1). En marge d'une querelle entre voisins, l'intimé a érigé une clôture de onze pieds de hauteur entre son immeuble et celui du voisin. Il s'agit de déterminer le sens à donner à la limite de huit pieds imposée par le règlement municipal, limite «*calculée par rapport au terrain le plus élevé adjacent*».

La requérante fait valoir que la hauteur doit être calculée par rapport au niveau du terrain adjacent, à proximité de l'endroit où la clôture est construite. Quant à l'intimé, il prétend que la hauteur doit se mesurer par rapport au point le plus élevé du terrain adjacent, la clôture respectant ainsi la réglementation.

En premier lieu, la Cour constate que même si le règlement était imprécis, ce qui n'est pas le cas ici, l'imprécision ne serait pas de nature à le rendre inapplicable. Celui-ci ne saurait en effet être écarté que s'il crée une situation de confusion impossible à résoudre.

La Cour s'autorise du libellé de l'ancien règlement, maintenant refondu, aux fins de l'interprétation qui doit prévaloir et l'expression «*par rapport au terrain le plus élevé adjacent*» ne peut être lue comme autorisant une clôture de huit pieds plus haut que le point le plus haut du terrain séparé par cette clôture. Les terrains adjacents de niveau similaire font en sorte que la clôture doit avoir une hauteur maximale de huit pieds.

La Cour constate que l'ouvrage est absurde et déraisonnable et en ordonne la réfection, avec dépens.

N.D.L.R.: Jugement porté en appel, C.A. de Montréal, n° 500-09-011874-021.

CONTRAT - INTERPRÉTATION

Entreprise sanitaire F.A. ltée c. Dorval (Citée de), C.S. de Montréal, l'Honorable Louise Lemelin, j.c.s., le 31 juillet 2001, Référence J.E. 2001-2167.

La Cour est saisie d'une requête en jugement déclaratoire visant à déterminer le tarif exigible pour l'élimination de déchets en vertu d'un contrat liant les parties.

Le contrat, établi suite à un processus d'appel d'offres, prévoit un tarif pour l'élimination des déchets. En cours de contrat, le site d'enfouissement avec lequel fait affaires la demanderesse a augmenté son tarif et cette dernière prétend qu'elle a droit de réclamer la différence à la Municipalité.

La Cour constate que le contrat prévoit un ajustement en cas de hausse du tarif résultant de l'imposition d'une nouvelle loi ou d'un règlement du ministère de l'Environnement. Or, l'augmentation résulte ici de la volonté du site d'enfouissement, une tierce partie au contrat. L'étude du contrat permet de conclure que les parties n'avaient pas l'intention de faire supporter de telles augmentations par la Municipalité. Accepter la prétention contraire est susceptible de pervertir le processus bien encadré de l'octroi d'un contrat par soumission. La requête est donc rejetée.

N.D.L.R. : Jugement porté en appel, C.A. de Montréal, n° 500-09-011346-012.

EMPIÈTEMENT - BANDE RIVERAINE

Saint-Raymond (Ville de) c. Plamondon, C.S. de Québec, l'Honorable Jacques Dufour, j.c.s., le 22 novembre 2001, Référence J.E. 2002-246.

La Cour est saisie d'une requête en démolition en vertu de l'article 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1). Suite à l'exécution de travaux d'aménagement en bordure d'un lac effectués à l'intérieur de la bande riveraine de dix mètres, l'intimé fait valoir que la définition prévue au règlement de la Municipalité sur la ligne naturelle des hautes eaux est imprécise ou inapplicable.

La ligne naturelle des hautes eaux est acceptée par la presque totalité des propriétaires riverains et elle est facile de détermination puisqu'il s'agit du niveau d'eau moyen du lac pendant la plus grande partie de l'année. Cet argument doit donc être rejeté.

L'intimé fait également valoir que certaines résolutions seraient invalides. Or, même si c'était le cas, l'article 11 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19) prévoyant qu'aucune défense ne peut être fondée sur l'omission de formalités s'il n'en résulte de préjudice trouve ici application. Cet argument doit donc également être rejeté.

Enfin, il est manifeste que les travaux ont été effectués, de façon intentionnelle, en contravention évidente à la réglementation.

Il est ordonné à l'intimé de remettre les lieux en état.

N.D.L.R.: Jugement porté en appel, C.A. de Québec, n° 200-09-003863-021.

ENSEIGNE - LIBERTÉ D'EXPRESSION

Guignard c. Saint-Hyacinthe (Ville de), C.S. du Canada, la très Honorable Beverley M. McLachlin, juge en chef, et les Honorables Claire L'Heureux-Dubé, Charles Gonthier, Frank Iacobucci, John Major, Michel Bastarache, Ian Binnie, Louise Arbour et Louis LeBel, le 21 février 2002, Référence 2002 CSC 14.

L'appelant se pourvoit à l'encontre d'une décision de la Cour d'appel du Québec rejetant ses prétentions à l'effet qu'il ne saurait être trouvé coupable d'une infraction au règlement adopté par la Ville et interdisant la pose d'affiches sur un immeuble résidentiel.

L'appelant avait décidé d'installer une affiche sur sa propriété en vue de démontrer son insatisfaction à l'égard de sa compagnie d'assurances.

Il a été déclaré coupable devant toutes les cours.

L'Honorable juge LeBel, rendant jugement pour la Cour, constate que le règlement interdit les enseignes publicitaires et panneaux réclames sauf dans les zones industrielles. Au sens du règlement, « *enseigne publicitaire* » signifie « *enseigne indiquant au moins une raison sociale et attirant l'attention sur une entreprise, un produit, un service ou un divertissement mené, vendu ou offert sur un autre terrain que celui où elle a été placée* ».

La Ville se réclame d'une intention d'éviter la pollution visuelle et la distraction des automobilistes.

La Cour considère qu'il y a lieu d'attacher une importance particulière à la liberté d'expression en regard de la Charte et cette liberté joue un rôle classique dans le développement de la société. Si le droit à la liberté commerciale existe, il est con-

séquent que la liberté d'expression contre une opération à caractère commercial doit également exister.

La contre-publicité du consommateur contribue à un échange d'informations et à la protection des intérêts de la société. En restreignant à certains endroits le droit d'utiliser ce mode privilégié d'expression, le règlement porte atteinte à la liberté d'expression et cette limitation peut avoir pour effet de priver un citoyen des seuls moyens d'expression qui lui sont accessibles.

Or, appliqué selon sa rédaction, le règlement a pour effet de priver tout citoyen de la possibilité d'afficher pour faire état de pratiques critiquables. Il y a là atteinte à la liberté d'expression.

Par ailleurs, rien n'a démontré que la mesure est conforme aux valeurs d'une société démocratique et le caractère valable d'une telle mesure n'a pas été établi.

Vu ce qui précède, la Cour suprême invalide les dispositions du règlement municipal, invalidité suspendue pour une période de six mois afin de permettre à la Ville de revoir ce règlement.

En conséquence, la plainte est rejetée avec dépens.

ENSEIGNE - ŒUVRE D'ART

Gaspé (Ville de) c. Legault, C.S. de Gaspé, l'Honorable Jean-Roch Landry, j.c.s., le 18 septembre 2001, Référence 1001BE-972.

La Ville, par requête en vertu de l'article 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), demande qu'il soit ordonné à l'intimé d'enlever une enseigne installée sur le toit de l'immeuble de celui-ci, en contravention au règlement de zonage.

L'enseigne visée est constituée d'une tubulure luminescente représentant le visage d'une dame. Ce visage apparaît, entre autres, sur les affiches, les sacs ainsi que sur les encarts publicitaires du commerce de l'intimé.

Le règlement de zonage de la Ville prohibe spécifiquement les enseignes érigées sur un toit. L'intimé prétend que l'œuvre d'art n'est pas une enseigne au sens du règlement de la Ville et qu'elle constitue une décoration ajoutant à la beauté de l'immeuble.

Après avoir examiné chacun des éléments de la définition du terme «*enseigne*» compris au règlement, la Cour conclut que l'œuvre d'art est une enseigne parce qu'elle est «*une autre figure aux caractéristiques similaires à toute représentation picturale comprenant illustration, photo, dessin, gravure, image ou décor*» et qui «*est utilisée pour (...) faire valoir, attirer l'attention*» et «*est visible de l'extérieur du bâtiment*».

En conséquence, la Cour ordonne l'enlèvement de l'enseigne.

ENSEIGNES - PROHIBITION

Sainte-Foy (Ville de) c. Restaurants McDonald ltée, C.S. de Québec, l'Honorable François Tremblay, j.c.s. le 1er février 2002, Référence [2002] J.Q. 168.

La Cour supérieure est saisie de l'appel d'une décision de la Cour municipale rejetant une accusation portée contre l'intimée relative à la contravention au règlement de zonage de la Ville par le maintien d'enseignes prohibées.

Le juge de la Cour municipale a conclu que le règlement était invalide et a conséquemment rejeté l'accusation.

L'intimée avait fait valoir que la portion du règlement portant sur les enseignes directionnelles était illégale puisque prohibitive. La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) n'habilitait pas l'appelante à décréter une telle prohibition.

À cet élément, s'ajoute le fait que, contrairement à la loi habilitante, selon l'intimée, la requérante aurait dû agir par zones et non pas décréter la prohibition sur l'ensemble de son territoire.

La Cour constate, en premier lieu, que toute réglementation comporte une nécessaire prohibition de façon à tout le moins implicite. La Cour note également qu'un règlement de zonage est, par définition, discriminatoire.

Or, la prohibition ne vaut pas pour toutes les zones puisque les enseignes directionnelles sont permises dans certaines zones.

Par ailleurs, la ségrégation qui est effectuée aux diverses dispositions du règlement n'est pas déraisonnable au point de justifier l'intervention de la Cour.

Ainsi, l'appel est maintenu avec dépens.

ENTRETIEN - CHEMINS D'HIVER

Blaikie c. Grenville (Canton de), C.S. de Terrebonne, l'Honorable François Rolland, j.c.s., le 10 janvier 2002, Référence [2002] J.Q. 24.

Le requérant recherche une déclaration d'illégalité du règlement adopté par l'intimée en vertu duquel celle-ci édicte ne pas entretenir les chemins l'hiver sauf dans la mesure où l'on y trouve des résidences permanentes en bordure. Le requérant dispose d'une résidence saisonnière et fait valoir qu'il y a là cause de discrimination non autorisée par la loi.

Après examen de l'article 752 du *Code municipal*, et eu égard à la jurisprudence antérieure, la Cour constate que la Municipalité n'est pas obligée à l'entretien des chemins l'hiver et que, par ailleurs, la discrétion que la loi lui confère a été exercée de façon judicieuse, le critère de la résidence permanente étant légitime et le tribunal n'ayant pas à se substituer au jugement des élus municipaux quant à ce critère.

Ainsi, la requête est rejetée avec dépens.

ÉVALUATION - JURIDICTION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC - IMMEUBLES À VOCATION UNIQUE - PERTINENCE DU CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Société d'Énergie Talisman inc. c. Anjou (Ville d'), C.Q. de Montréal, l'Honorable Brigitte Gouin, j.c.q., le 28 novembre 2001, Référence J.E. 2002-418.

Il s'agit de l'appel d'une décision rendue par le Tribunal administratif du Québec, *Section des affaires immobilières*, (ci-après le « T.A.Q. ») portant le numéro M-98-0092.

L'appelante, autrefois connue sous le nom « *Raffinerie BP de Montréal* » (ci-après la « *Raffinerie* »), reproche au T.A.Q. d'avoir tenu compte de biens qui avaient été omis par l'évaluateur au moment de l'évaluation originale et de biens que les parties avaient déclarés, dans le cadre d'admissions déposées au dossier, être exclus du rôle.

L'appelante prétend également que le T.A.Q. aurait dû considérer la situation économique dans laquelle se trouvait la *Raffinerie* lorsqu'il en a déterminé la valeur réelle.

Le premier grief de l'appelante concerne deux catégories de biens ; d'une part, des bases de réservoir et des fondations de machinerie qui n'avaient pas été portées au rôle par l'évaluateur municipal lors du dépôt des rôles en litige et, d'autre part, des bassins et des égouts huileux qui auraient dû être exclus du rôle selon l'entente des parties.

Jurisprudence à l'appui, la Cour déclare que le T.A.Q. peut adjuger *ultra petita* en ce qui concerne la valeur des immeubles. Par contre, il ne dispose d'aucune discrétion pour modifier la composition même de l'unité d'évaluation. Seule une demande de révision formée en temps utile par le contribuable, la municipalité, l'organisme responsable du rôle ou la commission scolaire permet au T.A.Q. de réviser la décision de l'évaluateur municipal et de déterminer la valeur de l'unité d'évaluation telle qu'elle aurait dû être portée au rôle en vertu de l'article 34 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1), car tout ajout de biens non initialement inscrits au rôle par l'évaluateur est un geste d'excès de compétence.

Par contre, les bassins et les égouts huileux faisaient partie de l'unité d'évaluation lors du dépôt du rôle et c'est aux termes d'une entente que les procureurs des parties ont décidé qu'ils devaient être exclus du rôle. Ces admissions ne pouvaient lier le T.A.Q. lors de la réouverture d'enquête car une interprétation de l'article 65 de la *Loi* ne constitue pas un aveu judiciaire susceptible de lier un tribunal. Le T.A.Q. a donc bien exercé sa compétence en tenant compte des biens inscrits au dépôt du rôle.

La Cour entreprend ensuite d'examiner si le T.A.Q. n'aurait pas dû considérer la situation économique dans laquelle se trouvait la Raffinerie à titre de facteur pouvant affecter la valeur des immeubles la composant. L'appelante invoquait les effets négatifs reliés à la crise du pétrole, vers la fin des années 1970, pour démontrer que la baisse dramatique de la demande pour les pro-

duits pétroliers avait provoqué une baisse sévère de rentabilité de la **Raffinerie** allant jusqu'à entraîner sa fermeture.

La Cour entérine la méthode utilisée par l'expert de l'appelante pour mesurer la désuétude économique dont la **Raffinerie** était affectée, laquelle a consisté à retenir le degré d'utilisation de la **Raffinerie** par rapport à son utilisation optimale.

Le T.A.Q. retient la proposition à l'effet que si la demande diminue pour un produit en particulier, les usines qui le fabriquent, c'est-à-dire des bâtiments à vocation unique, sont donc moins rentables, créant ainsi une désuétude économique qui affecte leur valeur.

N.D.L.R.: Jugement porté en appel, C.A. de Montréal, n° 500-09-011752-011.

EXPROPRIATION - DÉTERMINATION DE LA DATE D'ÉVALUATION AUX FINS DE LA FIXATION DE L'INDEMNITÉ - VALEUR À L'EXPROPRIÉ

170844 Canada inc. c. Gatineau (Ville de), C.A. de Montréal, les Honorables Pierre A. Michaud, juge en chef, Paul-Arthur Gendreau, j.c.a., et André Rochon, j.c.a. (*ad hoc*), le 9 novembre 2001, Référence J.E. 2001-2118.

La Cour est saisie de l'appel d'un jugement rendu par la Cour du Québec (Chambre de l'expropriation) qui a retenu la date du 28 juin 1996 pour la fixation de la valeur des immeubles, soit celle où l'intimée est devenue propriétaire à la suite d'un jugement de la Cour supérieure autorisant le transfert de la propriété. L'appelante lui reproche de ne pas avoir plutôt retenu la date antérieure de l'autorisation donnée par son représentant à l'intimée pour prendre possession préalable de l'immeuble exproprié, soit le 7 avril 1994.

L'appelante soutient que cette date serait le «*time of taking*» au sens de l'arrêt **Cedar Rapids Manufacturing and Power Cie c. Lacoste** ([1914] A.C. 569). L'appelante reproche à la Chambre d'expropriation d'avoir confondu «*possession légale*» et «*propriété*».

La Cour rejette les griefs de l'appelante et constate que l'intimée n'a jamais occupé ou pris possession des lieux avant le mois d'août 1996, date qui correspond à la possession décrite à l'article 921 du **Code civil du Québec**.

L'appelante conteste de plus l'attribution d'une valeur nominale (1 \$) pour une superficie de terrain représentant plus de 1 600 000 pi². À cet égard, elle reproche à la Chambre d'expropriation d'avoir adopté une position contraire à sa propre jurisprudence telle qu'illustrée dans l'affaire **Ville de Lachenaie c. Les héritiers de feu Aristide Laurier** (Chambre de l'expropriation, 12 novembre 1996, district de Joliette, n° 500-34-001771-888).

La Cour considère que ce reproche est également sans fondement. Le terrain en litige se compose essentiellement de pentes et constitue l'assiette d'un ravin où coule un ruisseau. Ce terrain ne peut être utilisé à quelque fin que ce soit, à moins de travaux importants et économiquement non rentables. Tant dans le cas sous étude que dans l'affaire **Ville de Lachenaie**, la Chambre d'expropriation a recherché la valeur à l'exproprié, c'est-à-dire, en l'occurrence, la valeur du terrain entre les mains d'un développeur, telle que l'appelante. Après une analyse soignée, la Chambre d'expropriation a conclu que cette valeur était nominale. L'espace de terrain ne pouvait plus servir de monnaie d'échange pour fins de lotissement. D'ailleurs, l'appelante elle-même avait procédé à la vente et à l'achat de ce type d'espace pour un dollar, le terrain n'étant pas susceptible de faire l'objet d'un développement résidentiel.

L'appel est donc rejeté.

EXPROPRIATION – INDEMNITÉ – CONSIDÉRATION DU ZONAGE

Blainville (Ville de) c. J. Alarie Construction ltée, T.A.Q., M^e Guy Gagnon et Mme Louise Valiquette, membres, le 1^{er} novembre 2001, Référence T.A.Q.E. 2001AD-312.

Le Tribunal administratif du Québec (ci-après le «T.A.Q.») doit déterminer l'indemnité d'expropriation devant être versée à la partie expropriée pour l'expropriation d'un terrain vague dont le tiers de la superficie expropriée est zonée «*communautaire-conservation*» alors que le reste est zoné «*commercial-prestige C-6*».

Le T.A.Q. rappelle qu'en expropriation, il n'existe que deux véritables étapes fondamentales : la détermination de l'usage le plus probable, le meilleur et le plus profitable de la propriété expropriée, et la fixation de l'indemnité au propriétaire sur la base de cette utilisation optimale. En l'espèce, les parties reconnaissent que l'utilisation optimale du terrain exproprié consiste en une vocation commerciale de prestige C-6. Cependant – et c'est là que se situe le cœur du litige – l'expropriante réduit la valeur d'une partie du terrain exproprié pour tenir compte de la vocation «*communautaire-conservation*» de cette partie.

Le T.A.Q. retient de la preuve présentée à ce sujet que le but recherché par l'établissement de ce zonage était la protection de la zone résidentielle adjacente. Or, si un projet avait été présenté à la municipalité, le zonage «*communautaire-conservation*» aurait pu être modifié de façon à permettre un usage commercial tout en assurant la protection de la zone résidentielle de la même façon que pour le zonage commercial, soit en prévoyant l'implantation d'un aménagement paysager.

Le T.A.Q. rappelle qu'en matière d'expropriation, la valeur du terrain ne doit pas être établie seulement en fonction du règlement de zonage, mais également en fonction de la valeur potentielle du terrain. De plus, un règlement de zonage ne peut être invoqué par l'expropriante pour justifier la diminution de la valeur d'une propriété expropriée même si, comme en l'espèce, ce règlement a été adopté huit ans avant l'expropriation et que, à l'époque de son adoption, la municipalité n'avait aucunement l'intention de procéder à une expropriation.

Le T.A.Q. conclut donc que le zonage «*communautaire-conservation*» affectant le tiers de la superficie expropriée doit être mis de côté pour la détermination de la valeur du terrain. La valeur marchande de celui-ci devra donc être établie suivant un usage potentiel à des fins commerciales. Le T.A.Q. prend cependant bien garde de mentionner qu'en matière d'expropriation, c'est une indemnité au propriétaire qui doit être déterminée, ce qui est différent de la valeur marchande. Cependant, lorsque l'expropriation porte sur un terrain, comme en l'espèce, la valeur au propriétaire se situera à la limite supérieure des indications de valeurs retenues pour établir la valeur marchande.

Le T.A.Q., considérant les données soumises par les experts des parties, fixe donc l'indemnité immobilière à la somme de 611 640 \$, accorde une indemnité de 5 000 \$ à titre d'ennuis et inconvénients, fixe les frais d'expertise devant être remboursés à l'expropriée à la somme de 25 834 \$ et accorde l'indemnité additionnelle.

N.D.L.R. : Requête en sursis d'exécution, C.Q. de Saint-Jérôme, n^o 700-02-013607-016.

EXPROPRIATION - INDEMNITÉ - FRAIS ET DÉBOURS EXTRAJUDICIAIRES - COMPÉTENCE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC

Société québécoise d'assainissement des eaux c. *Centre d'achats Beauward ltée*, M^e Paul Laliberté et M. René Therrien, é.a., T.A.Q. (Section des affaires immobilières), le 30 novembre 2001, Référence 2001AD-381.

En vue de la construction d'un intercepteur d'eaux usées, l'expropriante requiert une servitude permanente de passage et d'égout à la limite arrière de la propriété de l'expropriée, un centre commercial à vocation régionale.

Dans le cadre de sa réclamation, l'expropriée requiert une indemnisation pour le coût des services juridiques qui lui ont été facturés par ses divers procureurs pour toutes les étapes du dossier, jusqu'à l'obtention de l'ordonnance d'expropriation.

Le Tribunal remarque que la question de déterminer si les honoraires et les frais extrajudiciaires peuvent faire partie de l'indemnité d'expropriation n'est pas nouvelle. Après avoir révisé la doctrine et la jurisprudence sur l'attribution des dépens, le Tribunal constate que, pour des considérations d'ordre public, le législateur a jugé nécessaire de protéger le droit de tout plaideur de bonne foi de recourir aux tribunaux pour faire sanctionner ses droits litigieux, sans crainte de tomber à la merci du procureur de la partie adverse et de se voir obligé de supporter indistinctement les honoraires de ce dernier, avec lequel il n'a nullement transigé et envers lequel il ne détient aucun contrôle, advenant qu'il perde son procès. À cette fin, le législateur a cristallisé, par la promulgation du *Tarif des honoraires judiciaires des avocats*, (R.R.Q. 1981, c. B-1, r.13),

la totalité des frais d'avocats de la partie adverse que la partie perdante peut être appelée à supporter.

Le Tribunal concède toutefois qu'exceptionnellement, la jurisprudence contemporaine se montre réceptive aux demandes de remboursement de frais extrajudiciaires dans des situations d'abus de droit, de conduite malicieuse ou téméraire, d'atteinte à une liberté fondamentale, mais à la condition qu'il existe un lien de causalité entre la faute et les frais encourus. Or, dans le cas sous étude, le raccordement illicite effectué par la partie expropriante est le résultat d'une méprise dans un contexte où la bonne foi de l'expropriante n'a jamais été questionnée ni mise en doute par l'expropriée.

Le Tribunal souligne de plus qu'il est loin d'être certain que le législateur lui a accordé la compétence pour octroyer une indemnité punitive. La compétence d'attribution dévolue au Tribunal par l'article 32 de la *Loi sur la justice administrative* (L.R.Q., c. J-3) concerne plutôt l'octroi d'une indemnité compensatoire dans le cadre de l'article 58 de la *Loi sur l'expropriation* (L.R.Q., c. E-24, ci-après la «*L.E.*») et par le troisième alinéa de son article 68. Cependant, le Tribunal se déclare d'avis que le législateur a créé une brèche au principe voulant que la partie expropriée ne puisse réclamer à la partie expropriante les honoraires extrajudiciaires des procureurs qu'elle a mandatés. Cette brèche est édictée à l'article 52.1 de la *L.E.*, dernier alinéa. Elle couvre les honoraires extrajudiciaires encourus dans le cadre de la requête en fixation de dommages suite au désistement de l'instance d'expropriation. Pareils honoraires sont recouvrables parce que le législateur décrète expressément qu'ils sont reliés directement à la réception de l'avis d'expropriation et au désistement dont il a fait l'objet.

Confronté au principe d'ordre public énoncé plus haut en ce qui a trait à la prohibition d'oc-

trouver des honoraires extrajudiciaires, le Tribunal de l'expropriation s'est par ailleurs retranché sur la possibilité d'inclure dans l'indemnité une compensation pour services juridiques rendus dans le cadre de conseils professionnels (cf : **Léopold Marchand c. Bureau d'assainissement des eaux du Québec métropolitain** (B.A.E.Q.M.), [1978] T.E. 20).

Dans le dossier sous étude, la partie expropriante a commis une erreur lors de la réalisation des travaux relatifs à l'expropriation et a modifié unilatéralement l'emprise de la servitude permanente. Ces imbroglios sont à l'origine de démarches, notamment à caractère juridique, entreprises par l'expropriée afin de protéger l'intégrité de son patrimoine en raison des gestes illicites posés par la partie expropriante. Dans la mesure où les travaux réalisés par la partie expropriante préjudicient aux droits de l'expropriée en ce qu'ils divergent du libellé de l'avis d'expropriation, il est vraisemblable qu'ils entraînent certains débours à caractère juridique que l'expropriée n'aurait pas eu à défrayer, n'eût été des gestes irréguliers posés par la partie expropriante.

En harmonie avec la règle générale à l'effet que la partie qui succombe ne soit tenue qu'à payer les frais judiciaires, et sans pour autant perdre de vue l'option soulevée par le Tribunal de l'expropriation dans l'affaire **Marchand** plus avant citée, le Tribunal. distingue entre les services juridiques qui étaient nécessairement prévisibles à l'examen du contenu de la procédure introductive d'instance, d'une part, et ceux qui ont été requis en raison de l'imbroglio qui a résulté de l'empiètement et de la modification de l'emprise expropriée, d'autre part.

Le coût rattaché à la première catégorie de services doit suivre la règle générale. Il est uniquement compensable sur présentation d'un mémoire de frais et taxation de celui-ci contre la partie expropriante défaillante. Celui rattaché à la seconde catégorie fait partie intégrante de l'indemnité compensable en vertu de l'article 58 de la **L.E.**

En cette qualité, il doit être remboursé intégralement par la partie expropriante car il n'aurait jamais été encouru par l'expropriée si la partie expropriante avait réalisé les travaux relatifs à l'expropriation en conformité avec le libellé de l'avis d'expropriation et hors empiètement.

En conclusion, le Tribunal rappelle que, dans l'état actuel du droit québécois, il n'est pas permis d'octroyer systématiquement à chaque exproprié les honoraires extrajudiciaires qu'il a encourus pour faire valoir ses droits. En raison de la méadaptation des instruments disponibles face aux réalités contemporaines du droit judiciaire québécois, l'expropriée devra vraisemblablement assumer le coût des services juridiques au-delà de ceux pour lesquels elle est indemnisée.

Enfin, le Tribunal accorde à l'expropriée le remboursement des honoraires pour les services professionnels requis par les experts qu'elle a engagés afin de présenter sa position et lui permettre d'obtenir une juste indemnité. Ainsi, le coût des services fournis par un ingénieur et un évaluateur agréé doit incomber à l'expropriante, à titre de dommages accessoires résultant de l'expropriation, puisque les expertises produites au soutien de la réclamation de l'expropriée se sont avérées utiles, pertinentes et nécessaires pour la solution du cas sous analyse.

EXPROPRIATION – RÉCLAMANT NON VISÉ PAR LES PROCÉDURES D'EXPROPRIATION – PERTES DE PROFITS ANTICIPÉS

Société québécoise d'assainissement des eaux c. J. P. Doyon ltée, T.A.Q., M^e Charles Gosselin et M. Guy Martineau, é.a., membres, le 13 novembre 2001, Référence T.A.Q.E. 2001AD-383.

Le Tribunal administratif du Québec (ci-après le «T.A.Q.») doit déterminer l'indemnité d'expropriation devant être versée à la réclamante suite à

l'expropriation d'un certain nombre d'immeubles où la réclamante prélevait du sable, après entente avec les propriétaires. La réclamante, qui n'a reçu aucun avis d'expropriation, se qualifie d'ayant-droit et prétend avoir droit à une indemnité pour compenser la perte des profits anticipés. L'expropriante, quant à elle, demande le rejet du recours, alléguant qu'il ne repose sur aucune base légale.

Le T.A.Q. note d'abord que les ententes conclues par la réclamante avec les propriétaires expropriés étaient des promesses de vente de sable. Or, le droit d'acheter confère à celui qui le détient un droit personnel qui n'est pas opposable à des tiers. En aucun cas, ce droit ne constitue un droit réel immobilier. Le T.A.Q. indique donc que la réclamante ne se qualifie dans aucune des catégories définies par la *Loi sur l'expropriation* (L.R.Q., c. E-24) ou par la doctrine et la jurisprudence pertinentes en cette matière. De plus, le T.A.Q. mentionne que la réclamante ne peut prétendre à aucun droit de propriété sur le sable se trouvant sur les terrains expropriés tant que celui-ci n'est pas prélevé, ce prélèvement ayant pour effet de l'individualiser.

Par ailleurs, aux termes des conventions conclues avec les propriétaires des terrains expropriés, le T.A.Q. note que la réclamante ne peut être considérée comme un locataire et fonder en ce sens son recours sur les articles 66 et 67 de la *Loi*.

Finalement, le T.A.Q. indique que le fait, pour la réclamante, d'être autorisée par la *Commission de protection du territoire agricole du Québec* (ci-après *C.P.T.A.Q.*) à prélever le sable ne lui donne aucunement ouverture au paiement d'une indemnité dans le cadre de l'expropriation en cause. En effet, cette autorisation ne confère manifestement aucun autre droit à son détenteur que celui d'accomplir ou de faire quelque chose qui lui serait autrement prohibée. Au surplus, le T.A.Q. note que l'autorisation accordée par la *C.P.T.A.Q.* l'a été pour le prélèvement de sable sur d'autres terrains que ceux expropriés.

Le T.A.Q. conclut donc que, puisque la réclamante n'est ni propriétaire, ni locataire, ni occupante, ni titulaire d'aucun droit réel sur l'emprise expropriée, elle n'a droit à aucune indemnité, n'étant tout simplement pas visée par l'expropriation.

EXPROPRIATION – REQUÊTE EN EXPROPRIATION TOTALE – UTILISATION CONVENABLE DU RÉSIDU

2630-7363 inc. c. Montréal (Ville de), T.A.Q., Mme Christiane Paquin-Lebel, é.a., et M^e Réal Collin, membres, le 12 septembre 2001, Référence T.A.Q.E. 2001AD-308.

Le Tribunal administratif du Québec (ci-après le «T.A.Q.») est saisi d'une requête en expropriation totale en vertu de l'article 65 de la *Loi* sur l'expropriation (L.R.Q., c. E-24) suite à l'expropriation d'une partie seulement de la propriété de l'expropriée.

La partie de l'immeuble expropriée de même que son résidu sont utilisés depuis près de quarante ans aux fins de l'exploitation d'une marina. L'expropriée allègue que les lots visés par l'expropriation constituaient l'unique accès de la marina en bordure du fleuve Saint-Laurent. De plus, ils étaient utilisés, aux fins de l'exploitation de cette marina, notamment comme lieu d'entreposage de bateaux, comme stationnement de véhicules et comme lieu d'entreposage de quais. L'expropriée plaide donc que la partie restante de la propriété ne peut plus être convenablement utilisée pour les fins pour lesquelles elle a été aménagée. L'expropriation rendrait en effet impossible la fourniture des services usuels qui étaient offerts sur le site depuis de nombreuses années. Alléguant ainsi que l'expropriation la prive d'une partie essentielle à son commerce, l'expropriée demande au T.A.Q. d'ordonner l'expropriation du résidu.

L'expropriante prétend pour sa part que l'expropriée est en fait une compagnie de gestion

immobilière qui ne fait que louer à la marina l'immeuble qu'elle possède. De plus, l'expropriante allègue que l'expropriée désirait réaliser un projet résidentiel de type copropriétés pour lequel elle a demandé et obtenu une modification du règlement de zonage. Elle aurait d'ailleurs accepté de modifier son projet afin que ce dernier comporte l'aménagement, en bordure du fleuve, d'un parc public propriété de l'expropriante. Finalement, cette dernière soumet que l'existence d'une marina sur le site acquis par expropriation peut cohabiter avec le parc que la Ville a l'intention d'aménager et que cette cohabitation est non seulement possible, mais est même désirable.

Le T.A.Q. note en premier lieu que, selon l'article 65 de la *Loi*, l'expropriation totale devra être ordonnée lorsque le résidu ne peut plus être convenablement utilisé, en tout ou en partie. Il s'agit donc d'un test subjectif qui devra être appliqué par rapport à l'expropriée. Par ailleurs, il suffit d'une preuve raisonnable et probable de faits et d'éléments qui entravent, gênent et nuisent à l'exploitation existante de l'entreprise affectée par l'expropriation. Le T.A.Q. indique cependant qu'il n'en demeure pas moins que l'application de l'article 65 de la *Loi* est une mesure exceptionnelle visant à compenser adéquatement l'expropriée pour le dommage que l'expropriation lui fait subir. Elle entre donc dans le cadre de la fixation de la juste indemnité à laquelle a droit l'expropriée, cette indemnité ne devant ni l'appauvrir ni l'enrichir.

En l'espèce, le T.A.Q. indique qu'il ne fait aucun doute que l'activité principale de l'expropriée est d'opérer une marina, même si cela se fait par le biais d'une autre compagnie, puisque celle-ci est entièrement contrôlée par l'expropriée. En ce qui concerne le projet résidentiel de type copropriétés de l'expropriée, le T.A.Q. mentionne qu'il n'a été rien d'autre qu'un simple projet. D'ailleurs, les démarches engagées par l'expropriée auprès de l'expropriante à ce sujet n'étaient que préliminaires et n'ont donc pas pu

avoir pour effet d'engager la destinée de l'immeuble. Finalement, en ce qui concerne la cohabitation possible entre la marina exploitée par l'expropriée et le parc projeté par l'expropriante, le T.A.Q. constate que la nouvelle utilisation qui en découlerait ne correspondrait aucunement au type de marina actuellement exploitée par l'expropriée. En effet, on passerait d'une marina exploitée de façon commerciale et axée sur la vente à une marina de plaisance. De plus, les activités de la marina telle qu'exploitée actuellement ne sont pas compatibles avec celles d'un parc. Le T.A.Q. est donc d'avis que la vision de l'expropriante quant à une telle cohabitation ne peut être retenue.

Compte tenu de ce qui précède, le T.A.Q. conclut que le résidu de l'immeuble exproprié ne peut plus être convenablement utilisé par l'expropriée et ordonne conséquemment son expropriation.

N.D.L.R.: Requête pour permission d'appeler rejetée, le 7 janvier 2002, C.Q. de Montréal, n° 500-02-099833-019.

FISCALITÉ MUNICIPALE - ACCÈS À L'INFORMATION - DROIT DE CONSULTER LES DOCUMENTS PRÉPARÉS PAR L'ÉVALUATEUR

Hudson's Bay Co. c. Rousseau, C.S. de Québec, l'Honorable Gratien Duchesne, le 11 décembre 2001, Référence J.E. 2002-464.

Par sa requête en jugement déclaratoire, la requérante demande à la Cour supérieure de déclarer qu'elle a le droit de consulter le dossier d'évaluation municipale de trois centres commerciaux dont elle occupe des espaces locatifs en vertu de baux à longue durée qui l'engagent à contribuer au paiement des taxes foncières imposées sur ces complexes immobiliers.

La requérante avait formulé la même demande pour des rôles fonciers antérieurs et, par jugement de la Cour supérieure, dans le cadre d'une requête en révision judiciaire d'une décision de la Cour du Québec qui avait accueilli l'appel logé à l'encontre de la décision de la Commission de l'accès à l'information, la requérante s'était vue accorder le droit de consulter les documents qui ont servi de base à une inscription au rôle et qui ont été préparés par l'évaluateur.

Compte tenu de l'identité des parties et de l'identité d'objet et de cause, la Cour décide que le jugement antérieur de la Cour supérieure a acquis l'autorité de la chose jugée au sens de l'article 2848 du *Code civil du Québec* pour l'un des centres commerciaux. La demande d'attribution du statut d'«occupant» constitue l'objet de ce jugement antérieur et de la présente instance, l'année du rôle n'étant pas pertinente.

Quant aux autres centres commerciaux, le jugement antérieur a l'autorité du précédent.

L'article 9 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (L.R.Q., c.A-2.1, ci-après la «*L.A.I.*») édicte un principe général de droit d'accès aux documents d'un organisme public. L'article 168 de la *L.A.I.* permet à toute autre loi postérieure de déroger à ce principe, comme le fait l'article 79 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1, ci-après la «*L.F.M.*»). Par contre, le deuxième alinéa de l'article 79 de la *L.F.M.* prévoit une exception au principe de confidentialité des documents préparés par l'évaluateur : le propriétaire ou l'occupant de l'immeuble peuvent consulter un document qui a servi de base à une inscription au rôle et qui a été préparé par l'évaluateur. Par contre, les documents rassemblés par l'évaluateur, tels les baux des centres commerciaux et les états financiers, demeurent confidentiels selon le premier alinéa de l'article 79 de la *L.F.M.*

La requérante doit démontrer sa qualité d'«occupant». Ce terme est beaucoup plus général que le terme «locataire». Si le législateur avait voulu exclure du statut d'«occupant» d'un immeuble celui de «locataire», il l'aurait exprimé clairement. Pour conclure que la requérante, qui est locataire, n'est pas un «occupant» de l'immeuble, il faudrait conclure qu'elle est uniquement occupante d'un lieu d'affaires et que la notion d'«occupant» signifie uniquement l'occupant de l'immeuble en entier. Or, la *Loi* ne s'exprime pas ainsi.

Par ailleurs, l'article 79 de la *L.F.M.* ne fait pas de distinction entre la personne inscrite au rôle et celle qui ne l'est pas. Cet article permet au locataire d'un centre commercial de consulter les documents préparés par l'évaluateur, même si son obligation de payer une taxe municipale n'est que contractuelle. L'obligation de payer une taxe débouche sur un droit de connaître la portée et l'étendue de cette obligation.

N.D.L.R.: Jugement porté en appel, C.A. de Québec, le 10 janvier 2002, nos 200-09-003891-022 et 200-09-003892-020.

FISCALITÉ MUNICIPALE – DÉLAI POUR PRÉSENTER LA DEMANDE DE RÉVISION

Hoy c. Senneville (Village de), T.A.Q., M^c Robert Aird et M. Denis Bisson, é.a., membres, le 10 septembre 2001, Référence T.A.Q.E. 2001AD-315.

Le Tribunal administratif du Québec (ci-après le «T.A.Q.») est saisi d'un recours contestant une valeur foncière inscrite au rôle triennal 1995, laquelle a été reconduite par décret jusqu'au 31 décembre 2000. L'unité d'évaluation en cause a été vendue par le requérant en octobre 1990 mais comme cette vente allait à l'encontre de la réglementation municipale existante, l'acquéreur en a

requis l'annulation dès janvier 1992, pour l'abandonner par la suite au cours du mois de février suivant.

Suite au dépôt du rôle triennal 1995, un compte de taxes accompagné d'un avis d'évaluation et de la procédure pour le contester ont été adressés au nom de l'acquéreur, à l'adresse de l'immeuble ici en cause. Une copie de ces documents, à l'exception de ceux relatifs à la procédure de contestation, a également été envoyée au requérant de même qu'au séquestre judiciaire qui avait été chargé de s'occuper de la propriété abandonnée. Aucun n'a alors contesté la valeur.

Ce n'est que dans le cadre de l'audition d'une plainte formulée en 1994 par le requérant que celui-ci a réalisé que les documents faisant état de la procédure de contestation ne lui avaient pas été transmis pour le rôle triennal 1995. Après avoir obtenu ces documents auprès de la municipalité, le 28 octobre 1998, le requérant a, dès le 9 novembre 1998, demandé à l'évaluateur de l'intimée une révision de la valeur inscrite au rôle triennal 1995. Entre temps, le 2 décembre 1998, un certificat de modification a réinscrit le requérant à titre de propriétaire de l'immeuble suite à la rétrocession effectuée le 14 septembre 1998. Puis, le 25 février 1999, l'évaluateur de l'intimée a rejeté la demande de révision du requérant, invoquant comme motifs l'irrecevabilité de cette demande et l'exactitude de la valeur. Le requérant a alors intenté le présent recours devant le T.A.Q.

L'intimée conteste le recours, alléguant que la demande de révision a été faite hors délai. Le requérant réplique, pour sa part, que le délai de trente jours à l'intérieur duquel il pouvait valablement présenter une demande de révision a commencé à courir à compter du 28 octobre 1998, soit à la date à laquelle il a obtenu les documents faisant état de la procédure de contestation.

Le T.A.Q. considère qu'il s'agit essentiellement de décider du champ d'application de l'article 81 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1). Cet article prévoit que tout avis d'évaluation, compte de taxes et formule de demande de révision doivent être expédiés par le greffier de la municipalité locale à la personne au nom de laquelle une unité d'évaluation est inscrite au rôle. Le T.A.Q. cite de plus l'article 35 de la *Loi* en vertu duquel une unité d'évaluation doit être inscrite au nom du propriétaire du terrain. Or, en l'espèce, malgré l'imbricatio juridique dont a fait l'objet l'immeuble en cause depuis sa vente, le T.A.Q. indique que son propriétaire en a toujours été l'acquéreur, et ce jusqu'à ce qu'il soit rétrocedé au requérant en septembre 1998.

Il en résulte donc qu'en vertu des dispositions de la *Loi*, les avis d'évaluation, compte de taxe et formule de demande de révision pour le rôle triennal 1995 ne pouvaient être adressés qu'à l'acquéreur, le requérant n'étant pas propriétaire à cette époque. Ce dernier ne peut donc pas reprocher à la municipalité locale de ne pas lui avoir fait parvenir un formulaire de demande de révision. Dans ces circonstances, le T.A.Q. juge que le présent recours a été présenté hors délai et le rejette pour ce motif.

FISCALITÉ MUNICIPALE - DROIT SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES - INTERRUPTION DE LA PRESCRIPTION - DÉPÔT D'UNE DEMANDE EN JUSTICE

Arrangements avec les créanciers des compagnies (Loi sur les), S.R.C. 1985, c. C-36 (*Station Mont-Sainte-Anne inc.*), C.S. de Québec, l'honorable Jacques Blanchard, le 10 janvier 2002, Référence J.E. 2002-65.

Il s'agit d'une requête par laquelle trois municipalités, dont la Ville de Beaurpé, demandent à

la Cour supérieure de déclarer mal fondé un avis de rejet d'une réclamation de plus de 400 000 \$ concernant un droit de mutation. Les requérantes exigent de plus que Station Mont-Sainte-Anne inc. leur paie ce droit de mutation conformément au plan d'arrangement avec les créanciers entériné par la Cour du Banc de la Reine de l'Alberta le 21 août 2001.

À la suite de l'acquisition des immeubles composant la station de ski, le 25 août 1994, Station Mont-Sainte-Anne inc. reçoit de la Ville de Beaupré un compte relatif au droit de mutation immobilière. Station Mont-Sainte-Anne inc. refuse de payer ce compte en invoquant, entre autres choses, une contestation de la valeur inscrite au rôle foncier. Le 1^{er} mars 2001, la Cour suprême du Canada refuse l'autorisation d'en appeler du jugement rendu par la Cour d'appel du Québec, à l'égard des exercices financiers contestés et, le 9 mars suivant, le nouvel acquéreur de la station de ski, le Groupe Skiing Louise Ltd. et ses filiales obtiennent la protection de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (S.R.C. 1985, c. C-36).

Tenant compte du jugement final, la Ville de Beaupré transmet, le 16 mars 2001, un compte modifié sur la base de la valeur foncière établie par le Bureau de révision de l'évaluation foncière (ci-après le «B.R.E.F.») et confirmée par la Cour suprême du Canada.

Le 30 avril 2001, la Ville de Beaupré produit son avis de réclamation en tant que créancière, cet avis étant contesté par le Groupe Skiing Louise Ltd. qui prétend que le montant de droit de mutation constitue une dette périmée, d'où la présente requête conformément aux ordonnances de la Cour du Banc de la Reine de l'Alberta.

Essentiellement, les débitrices invoquent la prescription prévue à l'article 13 de la *Loi con-*

cernant les droits sur les mutations immobilières (L.R.Q., c. D-15.1). Cet article prévoit que la créance résultant du droit de mutation se prescrit par trois ans à compter de l'inscription du transfert mais, conformément à l'article 2892 du *Code civil du Québec* (ci-après le «C.c.Q.»), l'interruption de cette prescription est possible par le dépôt d'une demande en justice avant l'expiration du délai de prescription.

Pour sa part, l'article 2896 du C.c.Q. précise que l'interruption résultant d'une demande en justice se continue jusqu'au jugement passé en force de chose jugée.

Parallèlement à la contestation d'évaluation foncière introduite en février 1995 devant le B.R.E.F. et qui s'est terminée par un jugement de la Cour suprême du Canada le 1^{er} mars 2001, la Ville de Sainte-Anne-de-Beaupré et la Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges ont fait signifier, en janvier 1996, des requêtes pour jugement déclaratoire visant plus particulièrement à faire déclarer nulles les déclarations relatives au droit de mutation stipulé à l'acte de transfert du 25 août 1994 et à réserver leurs recours quant à l'établissement du montant constituant la base d'imposition et le droit de mutation.

La Cour décide que la plainte déposée par Station Mont-Sainte-Anne inc. devant le B.R.E.F. et les instances subséquentes sont des demandes en justice entraînant une interruption de la prescription telle que spécifiée aux articles 2892 et 2896 du C.c.Q.

Il en est de même quant aux requêtes pour jugement déclaratoire initiées en janvier 1996. Par ailleurs, un échange de correspondance entre le procureur de Station Mont-Sainte-Anne inc. et les procureurs des municipalités démontre que Station Mont-Sainte-Anne inc. a clairement reconnu son obligation concernant le droit de mutation à

être payé même si le paiement ne pouvait être recommandé que suite à l'obtention d'un jugement final établissant la valeur réelle du complexe immobilier.

Par l'intermédiaire de ses procureurs, Station Mont-Sainte-Anne inc. a renoncé au bénéfice du temps écoulé et cela a eu pour effet d'opérer une interruption de prescription. L'interruption de prescription a cessé à compter du moment où la condition convenue entre les parties a été remplie, à savoir le jugement final fixant définitivement la valeur foncière du complexe immobilier qui devait servir de base au calcul du droit de mutation.

Station Mont-Sainte-Anne inc. ne saurait invoquer des agissements contradictoires de ses procureurs, dans le déroulement des procédures judiciaires ayant entouré la réclamation du droit de mutation dont elle fait l'objet, pour en tirer profit sous le couvert de l'absence de mandat.

La Cour déclare donc mal fondé l'avis de rejet de réclamation en ce qui a trait au droit de mutation de 437 464 \$ et ordonne à Station Mont-Sainte-Anne inc. de payer ce droit de mutation avec intérêts aux municipalités requérantes.

FISCALITÉ MUNICIPALE – MORCELLEMENT D'UNE UNITÉ D'ÉVALUATION – OBLIGATION DE REFAIRE L'ÉVALUATION

9075-1036 Québec inc et al. c. LaSalle (Ville de) et al., T.A.Q., M^e Véronique Pelletier et M. Denis Bisson, é.a., membres, le 2 octobre 2001, Référence T.A.Q.E. 2001AD-324.

Le Tribunal administratif du Québec (ci-après le «T.A.Q.») est saisi d'un recours par lequel les requérantes contestent l'exactitude des valeurs foncières inscrites au rôle d'évaluation triennal 1995 pour deux terrains vagues.

Jusqu'au 4 octobre 1999, un tiers est propriétaire de ce qui est alors une seule unité d'évaluation. Le propriétaire de l'époque ne dépose aucune plainte à l'encontre de la valeur alors inscrite. Le 4 octobre 1999, le terrain est vendu en deux parcelles distinctes, chacune des requérantes devenant propriétaire d'une parcelle. Suite à ces ventes, l'évaluateur municipal émet des certificats de modification qui annulent l'ancienne unité d'évaluation et en créent deux nouvelles. Les requérantes introduisent des recours devant le T.A.Q. afin de contester la valeur foncière de ces nouvelles unités d'évaluation.

Les intimées prétendent que les requérantes ne peuvent profiter d'une tenue à jour du rôle exécutée lors d'un morcellement pour faire corriger la valeur inscrite au rôle. Cette valeur existait déjà au moment du dépôt du rôle et son exactitude n'a alors pas été contestée selon les modalités prévues à la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1). Les intimées plaident de plus que la tenue à jour du rôle pour motif de morcellement n'est pas une situation visée à l'article 175 de la *Loi*, lequel commande que l'évaluation soit refaite dans certains cas.

Le T.A.Q. note qu'en vertu de l'article 175 de la *Loi*, l'évaluateur doit refaire l'évaluation dans les cas visés à certains paragraphes de l'article 174, lesquels n'incluent pas le paragraphe 12.1. Or, c'est en vertu de ce paragraphe que la mise à jour a été effectuée en l'espèce. Cependant, le T.A.Q. ajoute que le premier alinéa in fine de l'article 175 prévoit que l'évaluateur doit refaire l'évaluation d'une unité d'évaluation dans le cas d'une modification visée par un autre paragraphe de l'article 174 si cette unité d'évaluation est changée par suite de cette modification.

Analysant la situation, le T.A.Q. indique être d'avis que toutes les modifications effectuées en l'espèce sous l'empire du paragraphe 12.1 de

l'article 174 de la *Loi* ont eu pour résultat de modifier la contenance de l'unité d'évaluation. Dans ces circonstances, l'évaluateur municipal devait donc refaire l'évaluation en vertu de l'article 175 de la *Loi*.

De plus, le T.A.Q. ajoute que l'amendement apporté au deuxième alinéa de l'article 46 de la *Loi*, fait en corollaire avec l'introduction du paragraphe 12.1 de l'article 174, confirme que dans les cas où une unité d'évaluation est modifiée en cours de rôle en vertu de ce paragraphe, l'évaluateur doit alors refaire l'évaluation en considérant l'état de l'unité immédiatement après l'événement.

Le Tribunal accueille donc les recours des requérantes.

N.D.L.R.: Requête pour permission d'appeler accueillie, le 30 janvier 2002, C.Q. de Montréal, n° 500-02-100541-015.

FISCALITÉ MUNICIPALE - NOTION D'OCCUPANT - CONCESSIONNAIRE DE LA CAFÉTÉRIA

Eurest inc. (Hubert-Universel inc.) c. L'Assomption (Ville de), M. Denis Bisson, ing., é.a., T.A.Q. (Section des affaires immobilières), le 9 octobre 2001, Référence 2001AD-322.

La requérante conteste la décision de l'évaluateur municipal de maintenir son inscription au rôle d'évaluation foncière de la Ville comme occupante d'une unité d'évaluation. L'inscription contestée concerne le local de la cafétéria d'une école appartenant à la commission scolaire où la requérante prépare des repas et des aliments pour les vendre aux étudiants et au personnel de l'école.

Les prétentions de la requérante sont à l'effet qu'elle n'occupe pas l'unité d'évaluation parce qu'elle ne satisfait pas aux critères exigés par la jurisprudence, lorsqu'une personne est un « occupant » au sens de l'article 208 de la *Loi sur la fiscalité municipale*, (L.R.Q., c. F-2.1). Rappelant les attributs que la Cour d'appel a déjà définis pour qu'une personne puisse être qualifiée d'« occupant », à savoir le libre accès, le contrôle et la jouissance des lieux, le Tribunal administratif du Québec (ci-après le « T.A.Q. ») entreprend d'examiner la condition juridique de la requérante face à chacun de ces trois critères en se référant à l'analyse du contrat d'exploitation qui lie la requérante et la commission scolaire ainsi qu'aux témoignages reçus à l'audition.

En ce qui concerne le libre accès, les employés de la requérante possèdent les clés et connaissent les codes du système de sécurité. Ils ont accès aux locaux en tout temps et la requérante peut exercer d'autres activités dans le local, après entente avec la commission scolaire.

La requérante a également le contrôle, même si la commission scolaire a accès aux locaux en tout temps. Les heures et les jours d'ouverture imposés par la commission scolaire sont des conditions minimales sur lesquelles les parties au contrat d'exploitation se sont entendues.

La requérante possède la pleine jouissance des lieux, qui est une résultante du contrôle effectif et de la possession exclusive et continue de la cafétéria.

En conséquence, le T.A.Q. rejette le recours de la requérante et maintient son inscription à titre d'occupante de l'unité d'évaluation.

N.D.L.R.: Requête pour permission d'appeler accueillie, le 12 décembre 2001, C.Q. de Joliette, n° 705-02-008921-017.

FISCALITÉ MUNICIPALE -
VENTE POUR TAXES -
DROIT DE RETRAIT -
REMBOURSEMENT DES DÉPENSES
NÉCESSAIRES

Fiducie Enfants-Marier c. 2955-9754 Québec inc., C.Q. de Laval, l'Honorable Richard Landry, j.c.q., le 16 novembre 2001, Référence J.E. 2002-169.

Il s'agit d'une action visant l'exercice d'un droit de retrait. La demanderesse veut recouvrer la propriété d'une maison qui a été vendue pour taxes le 19 novembre 1998. La défenderesse, adjudicataire lors de la vente pour taxes, allègue que la demanderesse n'a pas respecté les conditions applicables à l'exercice du droit de retrait. Subsidiairement, elle déclare avoir payé une somme de plus de 16 000 \$ en dépenses de toutes sortes et en taxes foncières dont elle demande le remboursement si le retrait est accordé. Lors de la vente, la défenderesse s'est portée adjudicataire pour la somme de 11 000 \$.

Dans l'année qui suit, l'adjudicataire effectue des travaux totalisant 15 000 \$ pour l'entretien extérieur de la propriété et diverses réparations à l'immeuble, dont le remplacement de portes défoncées, la reconstruction du plafond affaissé, la toiture, la plomberie, l'électricité, etc.

Le 18 novembre 1999, un notaire agissant pour la demanderesse remet à l'adjudicataire un acte de protêt faisant état de la vente pour taxes, de l'exercice par la demanderesse de son droit de retrait et du refus de l'adjudicataire de signer le projet de l'acte de retrait préparé par le notaire. L'acte de protêt est accompagné d'un chèque daté du 16 novembre 1999 au montant de 12 100 \$ comprenant le remboursement du prix d'adjudication et le montant additionnel de 10 % prescrit par l'article 531 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19).

Le 16 décembre 1999, la demanderesse fait publier un avis de pré-inscription de sa demande en justice au Bureau de la circonscription foncière de Laval.

La défenderesse prétend que la demanderesse ne s'est pas conformée en tous points aux formalités prescrites par les articles 531 et 532 de la *Loi* pour exercer son droit de retrait, la somme offerte n'ayant pas été consignée dans le délai d'un an suivant l'adjudication et les procédures judiciaires relatives au droit de retrait n'ayant pas été intentées dans ce même délai.

La Cour rappelle que les tribunaux font preuve de souplesse quant à la façon d'exercer le droit de retrait. La demanderesse a donc agi conformément à la *Loi* en procédant à un protêt notarié auprès de la défenderesse durant l'année qui a suivi la date de l'adjudication, suivi de la consignation à la Cour et du dépôt de procédures judiciaires vu l'omission de la défenderesse de signer l'acte de retrait.

Quant au remboursement des dépenses, les parties s'entendent pour dire que la défenderesse a droit au remboursement des « dépenses nécessaires » mais elles divergent cependant d'opinion sur le sens à donner à cette expression. La *Loi* est muette à ce sujet et il faut s'en remettre aux règles supplétives prévues aux articles 1699 et 1703 du *Code civil du Québec* (ci-après le « *C.c.Q.* »).

Selon la jurisprudence, il faut qualifier l'adjudicataire de « possesseur de bonne foi » tant et aussi longtemps qu'il n'a pas connaissance de l'exercice du droit de retrait. Les règles quant aux impenses nécessaires, utiles ou d'agrément sont prévues aux articles 957 et 961 du *C.c.Q.* Les impenses nécessaires sont celles engagées pour réaliser des travaux d'immobilisations de nature permanente ou des réparations indispensables à la conservation ou à l'amélioration de l'immeuble.

Les dépenses utiles sont des dépenses de même nature qui, sans être indispensables, sont avantageuses pour la conservation ou l'amélioration de l'immeuble et qui lui donnent une plus-value.

Les impenses d'agrément sont celles engagées pour le plaisir du possesseur mais qui ne donnent pas de plus-value à l'immeuble. En l'espèce, tous les travaux exécutés par la défenderesse (sécurisation du bâtiment, nettoyage intérieur, réparation de la toiture et réfection intérieure) ont été des impenses nécessaires ou utiles, à l'exception des dépenses d'entretien extérieur (tonte du gazon, réaménagement d'une partie du terrain), et la défenderesse a droit au remboursement d'une somme de 14 000 \$. Elle a également droit au remboursement des taxes foncières.

FONDS DE FINANCEMENT DES ACTIVITÉS LOCALES - CONSTITUTIONNALITÉ

Anjou (Ville d') et al c. Québec (Procureur général du), C.S. de Montréal, l'Honorable Allan R. Hilton, j.c.s., le 11 décembre 2001, Référence J.E. 2002-100.

La Cour est saisie de la contestation de la *Loi instituant le fonds spécial de financement des activités locales et modifiant la Loi sur la fiscalité municipale* (L.Q. 1997, c. 92).

Cette Loi prévoit que toute dépense gouvernementale afférente à une activité de nature locale et engagée depuis avril 1997 est imputée au fonds. Ce fonds est principalement constitué de sommes versées par chaque municipalité du Québec. Par ailleurs, la *Loi* délègue au gouvernement le pouvoir de décider de la nature des activités par le fonds et si les contributions municipales peuvent être applicables pour l'année 2000.

Les Villes requérantes soutiennent que la contribution imposée aux municipalités constitue

une taxe indirecte, ultra vires des pouvoirs de la province qui sont limités au prélèvement de taxes directes en vertu de l'article 92(2) de la *Loi constitutionnelle de 1867*. De plus, la *Loi* ne fait référence à aucune norme permettant d'orienter le gouvernement dans l'adoption des règlements ou des décrets relatifs aux sujets mentionnés dans la *Loi*. Le pouvoir législatif abdiquerait donc sans droit son pouvoir de légiférer au profit du gouvernement.

Le principe du partage des compétences veut qu'on se penche d'abord et avant tout sur la nature véritable ou le caractère essentiel de la loi attaquée. Rechercher le caractère véritable d'une loi consiste à déterminer la matière sur laquelle elle porte essentiellement. En l'espèce, la *Loi* n'impose aux municipalités aucune nouvelle responsabilité ou obligation, sauf le paiement d'une somme afin de financer certaines dépenses gouvernementales. Contrairement à ce que prétend l'intimé, elle ne règle d'aucune façon les rapports entre le gouvernement et les municipalités. Son seul objet et son seul effet sont de prélever des revenus supplémentaires au profit du gouvernement.

Il s'agit cependant de déterminer si ce prélèvement constitue une taxe ou une charge reliée à un objet provincial. En effet, une province peut prescrire une charge, directe ou indirecte. Si le prélèvement constitue une taxe, celle-ci doit être directe, les provinces n'ayant le pouvoir d'imposer que des taxes directes.

En l'espèce, la contribution municipale possède tous les caractères d'une taxe. Pour décider si une taxe est directe ou indirecte, l'indice le plus important est l'intention du législateur. Ici, la contribution municipale imposée par la *Loi* ne constitue pas une taxe indirecte. L'article 1 de la *Loi* indique clairement que l'objet de la *Loi* est la « *constitution d'un fonds spécial affecté au financement des dépenses gouvernementales afférentes à des activités de nature locale* ». Rien

ne suggère que le législateur ait l'intention d'exiger que chaque municipalité reporte la contribution sur les contribuables municipaux. Le fardeau administratif ou la compression dans les services qu'on peut facilement associer à la mise en exécution de la *Loi* ne constitue pas une taxe à l'égard des contribuables et le fait que les municipalités peuvent décider d'augmenter leurs taxes ou de décréter une taxe municipale n'a aucune importance. Comme il n'y a aucune forme reconnaissable de la transmission de la taxe aux contribuables, il ne s'agit pas d'une taxe indirecte.

L'argument relatif à l'abdication illégale du pouvoir de taxer est également rejeté. Le Parlement et les assemblées législatives provinciales peuvent déléguer leur pouvoir d'imposer des taxes si une telle délégation est claire et non ambiguë. Or, la *Loi* et le décret sont constitutionnels.

NUISANCES - ÉLEVAGE D'ANIMAUX

Roy c. Sainte-Adèle (Ville de), C.A. de Montréal, les Honorables Jean-Louis Baudouin, Morris J. Fish et Thérèse Rousseau-Houle, jj.c.a., le 12 février 2002, Référence J.E. 2002-372.

Il s'agit d'un pourvoi à l'encontre d'un jugement de la Cour supérieure ayant rejeté l'appel formé à l'encontre d'une décision de la Cour municipale de la Ville intimée.

La Ville intimée avait engagé des procédures devant la Cour municipale en vue d'obtenir des condamnations liées à la présence de douze chiens sur le terrain de l'appelante, le règlement n'en autorisant la garde que d'un maximum de deux.

L'appelante a fait valoir que le Règlement sur les nuisances est en contravention avec le Règlement de zonage qui permet, dans la zone dont il s'agit, des usages d'agriculture et de commerce.

La prétention de l'appelante à l'effet que l'élevage des chiens était lié à l'exploitation d'une entreprise d'élevage de cerfs et de poules, qui en assuraient la garde, ne peut être retenue. Quant à l'entreprise récréo-touristique qu'elle envisage créer, celle-ci n'existe pas à ce stade et, à tout événement, il ne saurait s'agir d'un élevage puisque le Règlement renvoie à la *Loi sur l'agriculture* et il s'agit alors d'animaux de ferme ou de petits animaux élevés pour la chair ou la fourrure.

Enfin, il n'y a aucun élément permettant de conclure que le Règlement a été appliqué de mauvaise foi ou de façon discriminatoire à l'endroit de l'appelante.

Ainsi, l'appel est rejeté avec dépens.

PERMIS D'EXPLOITATION - CARRIÈRE

Carrières P.C.M. (1994) inc. c. Warwick (Municipalité du canton de), C.A. de Québec, les Honorables André Brossard et Thérèse Rousseau-Houle, jj.c.a., et André Biron, j.c.a. (ad hoc), le 6 novembre 2001, Référence J.E. 2002-58.

La Cour est saisie de l'appel d'un jugement de la Cour supérieure ayant rejeté une requête en *mandamus* et jugement déclaratoire dans laquelle l'appelante demandait l'émission d'un permis d'exploitation d'une carrière.

En 1996, l'appelante désirait exploiter une carrière sur le territoire municipal. Cette exploitation nécessitait toutefois une exemption de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (C.P.T.A.Q.), une autorisation du ministère de l'Environnement du Québec (M.E.Q.) et un permis d'exploitation de la Municipalité.

Consultée par la C.P.T.A.Q. et le M.E.Q. sur les demandes formulées, la Municipalité indique que le projet est conforme à la réglementation municipale en vigueur mais précise à la C.P.T.A.Q. qu'elle n'est pas favorable au projet envisagé. La Municipalité entreprend ensuite de modifier son règlement de zonage pour interdire de tels projets.

L'autorisation demandée a été accordée par la C.P.T.A.Q., puis cassée devant le tribunal d'appel et rétablie par la Cour du Québec. Ce n'est qu'en 1999 que les procédures administratives et judiciaires se terminent par une conclusion favorable à l'appelante. Par la suite, le M.E.Q. émet le certificat d'autorisation demandé.

Dès le lendemain de l'émission du certificat, l'appelante demande à la Municipalité de lui émettre un permis d'exploitation pour sa carrière. La demande est refusée au motif que cet usage n'est plus permis suite à l'amendement de zonage entré en vigueur en 1996. L'appelante s'adresse donc à la Cour supérieure pour forcer l'émission du permis. Sa demande est refusée, d'où l'appel.

La Cour applique les principes de l'arrêt *City of Ottawa c. Boyd Builders Ltd.* et constate que le conseil ne rencontre pas les critères requis pour faire échec au droit au permis de l'appelante. Retenant la date de demande d'émission d'un certificat de conformité pour cristalliser les droits de l'appelante, la Cour constate que le conseil n'avait aucunement manifesté son intention de modifier le zonage avant que ne soit connu le projet de l'appelante et que la modification avait vraisemblablement pour but de faire échec à son projet.

Même si quelques années se sont écoulées entre la modification du zonage et la demande formelle de permis, la Municipalité ne peut profiter des délais résultant des contestations administratives et judiciaires pour interdire un projet

qui était conforme au moment de sa présentation. En conséquence, l'appel est accueilli et la Municipalité doit émettre le permis demandé.

REGROUPEMENT - LÉGALITÉ

La Baie (Ville de) c. Québec (Procureur général du), C.A. de Québec, les Honorables Marc Beauregard, Jean-Louis Baudouin et France Thibault, jj.c.a., le 27 novembre 2001, Référence J.E. 2002-103.

La Cour d'appel est saisie d'un pourvoi à l'encontre du jugement de la Cour supérieure rejetant une action en nullité du décret autorisant le ministre d'État aux Affaires municipales et à la Métropole à engager des procédures en regroupement de certaines municipalités.

En vertu de l'article 125.1 de la *Loi sur l'organisation territoriale municipale* (L.R.Q., c. O-9), le ministre a le pouvoir d'exiger de certaines municipalités qu'elles présentent une demande de regroupement. L'appelante fait valoir que le regroupement demandé n'aura pas pour effet de produire les avantages énumérés à l'article 125.1, notamment de fournir aux citoyens des services à un coût moindre ou de meilleurs services à un coût égal.

Selon la Cour, la *Loi* n'oblige d'aucune façon le ministre à démontrer que ce résultat sera nécessairement atteint.

En conséquence, l'appel est rejeté.

RESPONSABILITÉ - BIOGAZ

Roberge c. Sherbrooke (Ville de), C.S. de Saint-François, l'Honorable Suzanne Mireault, j.c.s., le 6 novembre 2001, Référence J.E. 2001-2218.

La Cour est saisie d'un recours collectif de plus de dix-huit millions de dollars contre la Ville suite à la migration de biogaz généré par le site d'enfouissement municipal.

La migration des biogaz a entraîné l'évacuation de résidences à plusieurs reprises au cours des années 1997 et 1998. Dans chaque cas, les propriétés ont été réintégrées dans les heures ou les jours qui suivent. Certaines résidences ont été évacuées à de nombreuses occasions mais la plupart ne l'ont été qu'une seule fois.

Entre 1998 et 2001, la Ville a procédé au creusage de puits de sécurisation, de dégazage, d'observation et de pompage. Cette ligne de sécurisation est maintenant étanche et efficace à 100 % et empêche la migration des biogaz vers les résidences.

De l'ensemble de la preuve, le tribunal retient que la problématique qui existait n'existe plus et que le préjudice subi par les demandeurs a été momentané. Aucune preuve prépondérante n'a établi que les évacuations ont engendré une perte de valeur permanente des résidences ou de leur valeur marchande. Dans ces circonstances, le tribunal n'accorde aucune indemnité. Il ordonne toutefois le maintien opérationnel des puits aussi longtemps que nécessaire, la lecture hebdomadaire des taux de méthane et leur publication dans le quotidien local deux fois par année.

N.D.L.R.: Jugement porté en appel, C.A. de Montréal, n° 500-09-011688-017.

RESPONSABILITÉ - CHUTE

Boisvert c. Montréal (Ville de), C.S. de Montréal, l'Honorable Jeannine M. Rousseau, j.c.s., le 20 novembre 2001, Référence [2001] J.Q. 6054.

Le demandeur recherche la condamnation de la défenderesse suite aux blessures qu'il a subies lors d'une chute dans les sentiers menant au Pavillon chinois, au Jardin botanique de Montréal.

Il reproche à la défenderesse d'avoir laissé des inégalités ou irrégularités entre les roches composant l'allée de pierre menant au Pavillon.

Après examen de la preuve, la Cour constate qu'il s'agit non pas d'inégalités mais bien plutôt d'une obstruction en plein milieu du sentier et que le passage pour éviter cette pierre est particulièrement rétréci.

La Cour considère conséquemment que la Ville est responsable en ayant permis une telle installation dans un endroit où le public est invité à circuler et sans en avertir celui-ci. La situation doit être distinguée ici des obligations reconnues aux municipalités dans le cadre d'entretien des trottoirs. Il ne s'agit pas ici d'entretien mais de la conception et d'une installation dangereuses.

Vu le préjudice subi par le demandeur, la Ville est condamnée à indemniser à la hauteur de 90 % le demandeur pour les blessures subies par celui-ci.

RESPONSABILITÉ - CHUTE SUR UN TROTTOIR

Lazarin c. Laval (Ville de), C.S. de Laval, l'Honorable Louis Crête, j.c.s., le 10 juillet 2001, Référence R.E.J.B. 2001-26788.

La demanderesse marchait sur le trottoir et elle a trébuché sur une dénivellation franche de

deux pouces à la jonction de deux dalles, s'infligeant une importante blessure au genou qui a nécessité une intervention chirurgicale.

Bien que les municipalités ne soient pas les assureurs de ceux qui circulent sur leur territoire, elles ont l'obligation de maintenir en bon état les chaussées et les trottoirs qui sont sous leur responsabilité.

La jurisprudence en matière d'entretien des trottoirs n'impose pas aux autorités municipales un devoir de perfection. Une certaine tolérance est imposée par les détériorations causées par le gel et le dégel, les employés municipaux, surtout au printemps, ne pouvant être partout à la fois.

Toutefois, la dénivellation ayant causé la chute de la demanderesse existait depuis longtemps et découlait d'un problème d'entrée d'eau. Les villes ne doivent pas laisser perdurer des situations dangereuses, les trottoirs n'étant pas des pistes de course à obstacles. La dénivellation en cause constituait en conséquence un piège et la Ville est condamnée à payer 75 % des dommages subis par la demanderesse. Cette dernière doit assumer 25 % des dommages car les usagers des places publiques ont une obligation de prudence et ils doivent prendre les moyens raisonnables pour éviter les imperfections qui peuvent s'y trouver.

RESPONSABILITÉ - DÉGLAÇAGE DES RUES - DOMMAGES AUX PROPRIÉTÉS RIVERAINES

Comtois et al c. Sainte-Madeleine (Corporation municipale du village de), C.Q. de Saint-Hyacinthe, l'Honorable Denis Robert, j.c.q., le 2 mai 2001, Référence 2001BE-976.

La Cour est saisie d'une action en dommages-intérêts intentée à l'encontre de la Municipalité par dix citoyens.

Suite à la tempête de verglas de janvier 1998, la Municipalité a engagé un entrepreneur pour enlever la glace dans les rues. L'entrepreneur a utilisé, à cette fin, un tracteur équipé d'une immense roue d'acier à crampons qui broyait la glace. La méthode utilisée causait de violents chocs au sol qui se sont propagés jusqu'aux propriétés riveraines des demandeurs. Les secousses importantes ont été ressenties par les demandeurs qui ont eu l'impression qu'il s'agissait d'un tremblement de terre.

Les vibrations ont causé des dommages aux immeubles des demandeurs, causant notamment des fissures au niveau des solages, de la brique ou de la pierre.

La Municipalité est responsable envers les demandeurs des dommages causés parce qu'elle a requis les services d'un entrepreneur et l'a autorisé à prendre des moyens exagérés pour enlever la glace des rues, ce qui constitue une faute de nature civile. La Municipalité ne peut prétendre à l'exonération de responsabilité prévue à l'article 724 du *Code municipal*, les dommages réclamés ne découlant pas d'un mauvais entretien du chemin. C'est donc le délai ordinaire de prescription prévu par le *Code civil* qui trouve application.

Le juge condamne la Municipalité et l'entrepreneur conjointement et solidairement à payer les dommages prouvés par les demandeurs.

RESPONSABILITÉ - DÉLIVRANCE ILLÉGALE D'UN PERMIS

Désautels c. Sainte-Anne-de-Sabrevois (Municipalité de la paroisse de), C.S. d'Iberville, l'Honorable Danièle Mayrand, j.c.s., le 18 décembre 2001, Référence J.E. 2002-419.

Le demandeur, fort d'un permis émis par l'inspecteur municipal de la défenderesse, a construit une maison sur un terrain dont la superficie est inférieure aux normes prévues.

La Municipalité admet sa responsabilité mais considère qu'une partie de la faute doit être supportée par le demandeur, celui-ci s'étant refusé à requérir une dérogation mineure en vertu du règlement adopté par elle.

La Cour constate que l'inspecteur municipal a manifestement commis une faute, entraînant la responsabilité de son employeur, en délivrant un permis non conforme pour les fins de la construction d'une résidence et des installations septiques. Elle constate également qu'il n'incombe pas au demandeur de requérir une dérogation mineure, cette alternative ne s'imposant pas au demandeur, et il est douteux ici qu'il s'agisse ici d'une dérogation à caractère mineur.

Cependant, le demandeur doit partager la responsabilité puisqu'il était bien au fait de la portée de la réglementation, étant membre du comité d'urbanisme.

Tenant compte du caractère précaire du titre de propriété, même si le dommage n'est pas imminent, la Cour condamne la défenderesse à payer au demandeur la somme de 54 063,63 \$, avec intérêts et les dépens.

N.D.L.R.: Jugement porté en appel, C.A. de Montréal, n° 500-09-011863-024.

RESPONSABILITÉ - INCENDIE

Royale du Canada, cie d'assurance c. Ferme-Neuve (Municipalité de), C.S. de Labelle, l'Honorable Pierre Isabelle, j.c.s., le 12 décembre 2001, Référence [2001] J.Q. 6161.

La demanderesse, subrogée dans les droits de son assuré, réclame la somme de 114 800 \$ à la Municipalité en raison du non respect de sa réglementation municipale et de la négligence des pompiers volontaires de son service d'incendie.

Le premier reproche est lié à l'obligation qui n'a pas été faite aux citoyens, en vertu du Règlement municipal numéro 132, de faire ramoner leurs cheminées et de les faire inspecter. Quant au deuxième grief, il porte sur l'incompétence des pompiers volontaires de la défenderesse puisqu'un deuxième incendie s'est produit après leur départ.

Après un examen minutieux de la preuve, la Cour conclut, en premier lieu, que la démonstration n'a pas été faite de l'adoption d'un règlement imposant le ramonage des cheminées. Elle ne saurait conséquemment imposer à la Municipalité l'obligation de le faire respecter. D'ailleurs, le règlement obligeant les propriétaires d'immeubles à installer des détecteurs de fumée en état de fonctionner, adopté par la Municipalité, est appliqué par celle-ci. Par ailleurs, l'assuré connaissait bien l'état de sa cheminée et il lui incombait de faire en sorte qu'elle soit inspectée et qu'elle soit en bon état. Il savait que cette cheminée avait servi à une fournaise au mazout dans le passé et il a procédé lui-même à l'installation d'un poêle à bois en remplacement.

Quant à la négligence des pompiers, la Cour est satisfaite des mesures qu'ils ont prises en ouvrant des sections du plancher pour s'assurer que le feu ne s'était pas propagé. Il est certes facile, *a posteriori*, de suggérer que d'autres ouvertures auraient dû être faites mais celles-ci avaient toutes les apparences d'être satisfaisantes. Obliger les pompiers à enlever le bain pour vérifier l'état des planchers aurait été excessif dans les circonstances.

Ainsi, l'action est rejetée avec dépens.

RESPONSABILITÉ - POURSUITE PÉNALE - DROIT D'ÉCHELAGE

Lebeuf c. Sainte-Barbe (Corporation municipale de la paroisse de), C.Q. de Salaberry-de-Valleyfield, l'Honorable Raymond-P. Boyer, j.c.q., le 30 octobre 2001, Référence J.E. 2001-2202.

La Cour du Québec est saisie d'une action en dommages-intérêts et en dommages exemplaires du demandeur dirigée à l'encontre de son voisin André Samson, de la Corporation municipale de la paroisse de Sainte-Barbe et de l'inspecteur municipal de cette dernière. Le demandeur allègue que les agissements des défendeurs ont porté atteinte à la libre jouissance de sa propriété et lui ont valu une poursuite devant la Cour municipale.

La propriété du demandeur est voisine de celle du défendeur Samson et une haie de thuyas se trouve entre les deux terrains, du côté de la propriété du demandeur. Le règlement de zonage de la Municipalité limite par ailleurs la hauteur des haies à 1,80 mètres. Compte tenu de la largeur de sa haie, le demandeur soutient qu'il doit, pour la tailler, avoir accès à la propriété de son voisin Samson.

En 1996, malgré les demandes répétées du voisin Samson à cet effet, le demandeur a négligé de tailler la haie, dont la hauteur excède la hauteur permise et obstrue la vue de Samson sur le lac situé non loin. Quand le demandeur accepte finalement de tailler la haie, le défendeur Samson lui refuse l'accès à sa propriété. Puis, la situation se répète en 1997. Après avoir refusé au demandeur l'accès à son terrain, le défendeur Samson porte plainte auprès de la Municipalité au sujet de la hauteur de la haie. L'inspecteur municipal se rend sur les lieux et tente, sans succès, de régler la situation en parlant aux deux voisins. Le 8 août 1997, la Municipalité met le demandeur

de tailler la haie de façon à se conformer à la réglementation municipale et lui accorde un délai de dix jours pour s'exécuter. Une nouvelle mise en demeure est envoyée le 4 septembre suivant et le même délai est accordé. Le 23 septembre, l'inspecteur municipal se rend sur les lieux, constate que la situation n'a toujours pas changé et rédige un constat d'infraction. Le même jour, le défendeur Samson apprend au demandeur qu'il lui permet l'accès à son terrain pour tailler la haie. Le lendemain, le procureur du demandeur écrit donc à l'inspecteur municipal pour lui demander un délai supplémentaire puisque le demandeur n'aura le temps de tailler la haie qu'au cours de la fin de semaine du 27 septembre. L'inspecteur municipal refuse et la Municipalité dépose une plainte fondée sur l'infraction du 23 septembre. Un jugement rendu plus tard par la Cour municipale rejettera la poursuite de la Municipalité contre le demandeur.

Celui-ci poursuit donc l'inspecteur municipal, la Municipalité de même que le voisin Samson, invoquant que leur mauvaise foi lui a valu une poursuite devant la Cour municipale. De son côté, le défendeur Samson justifie son refus de permettre l'accès à son terrain pour la période de mai à septembre par son souci de préserver son jardin et ses fleurs.

En ce qui concerne la responsabilité de l'inspecteur municipal, la Cour juge que celui-ci n'a commis aucune faute puisqu'il avait la discrétion et le pouvoir de déposer une plainte et, en l'espèce, il était bien fondé de le faire, ayant constaté une infraction au règlement de zonage. De plus, la preuve n'a révélé aucun geste de mauvaise foi de sa part.

En ce qui a trait à la Municipalité, la Cour indique que celle-ci n'a fait preuve d'aucune intention de nuire au demandeur; elle a simplement voulu régler un problème de rapports entre voisins par l'application de la norme réglementaire com-

mune. D'ailleurs, comme la Municipalité avait constaté, sur la propriété du demandeur, la continuation d'une infraction après l'envoi de deux mises en demeure et l'expiration des délais accordés, elle avait donc le droit de prendre les mesures nécessaires pour faire respecter son règlement de zonage. La Cour rappelle ensuite qu'agir en justice est un droit dont l'exercice n'entraîne en principe aucune responsabilité, même si les prétentions d'une partie sont éventuellement rejetées. Une telle action judiciaire en justice ne peut constituer une faute que si elle dégénère en abus de ce droit, soit par malveillance, mauvaise foi ou erreur grossière équivalente à dol, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Le demandeur plaide également que la Municipalité a été de mauvaise foi en déposant une plainte contre lui parce qu'elle le savait dans l'impossibilité de se conformer à la mise en demeure en raison du refus de son voisin de lui permettre l'accès à son terrain. La Cour répond à ce sujet que l'impossibilité n'est pas synonyme d'une difficulté ou d'un inconvénient. Elle estime en effet que le demandeur n'était pas dans l'impossibilité d'agir puisqu'il aurait pu, à la limite, faire appel à un entrepreneur disposant d'une machinerie appropriée, quitte à réclamer en dommages-intérêts les frais excédentaires au voisin Samson. La Cour rappelle de plus que dans les circonstances, la Municipalité a agi de bonne foi dans une querelle entre voisins où elle a été impliquée bien malgré elle. En effet, ses officiers ont fait montre de patience dans l'application du règlement et ce n'est qu'après de nombreux avertissements verbaux et deux mises en demeure écrites qu'ils ont décidé de sévir. La Cour juge donc que la Municipalité n'a commis aucune faute.

Finalement, en ce qui concerne la responsabilité du voisin Samson, la Cour reconnaît qu'en vertu de l'article 987 du *Code civil du Québec*, tout propriétaire doit permettre à son voisin l'accès à son terrain si cela est nécessaire pour

entretenir une plantation située sur la propriété voisine (communément appelé « *droit d'échelage* »), non pas que cet accès soit nécessaire pour faire l'entretien d'une plantation en vertu d'un règlement municipal, mais plutôt parce qu'il est nécessaire d'aller chez le voisin pour faire cet entretien. Après avoir analysé la notion de nécessité, la Cour juge qu'en l'espèce, il était possible pour le demandeur d'agir autrement, sans aller chez le voisin Samson, en faisant appel à un entrepreneur spécialisé. Elle ajoute, au surplus, que même si l'on devait décider que l'accès au terrain du voisin Samson était nécessaire, l'exercice de ce droit par le demandeur devait cependant se faire dans le respect et selon les exigences de la bonne foi. L'accès devait donc s'exercer dans les conditions les moins dommageables pour le voisin Samson et, en l'absence d'urgence, le refus de ce dernier était donc bien fondé pour la période de mai à septembre, compte tenu de son souci de préserver son jardin et ses fleurs.

La Cour conclut donc que le défendeur Samson n'a, à l'instar des autres défendeurs, commis aucune faute et rejette conséquemment l'action du demandeur.

RESPONSABILITÉ - TRAVAUX PUBLICS

Vachon c. Montréal (Ville de), C.S. de Montréal, l'Honorable Pierrette Rayle, j.c.s., le 6 novembre 2001, Référence J.E. 2001-2182.

La Cour est saisie d'une action en dommages-intérêts suite à la construction d'un mur anti-bruit par la Ville.

La demanderesse est propriétaire d'une maison située en bordure d'une rue servant de bretelle d'accès à l'autoroute 25. En 1999, conformément à un protocole d'entente avec la Ville de Montréal, le ministère des Transports a érigé un mur anti-bruit visant à départer la circulation

locale de celle s'engageant sur l'autoroute et de réduire le bruit. Ces travaux faisaient suite à des plaintes de citoyens quant à la pollution sonore des lieux. La demanderesse prétend que la construction du mur affecte la jouissance de sa propriété et réclame des dommages à la Ville.

Le tribunal n'a aucune hésitation à conclure que les travaux ont été effectués dans l'intérêt public et la demanderesse ne peut attaquer l'opportunité de cette décision. Par ailleurs, les travaux ont été effectués à la demande des autres résidents qui ont choisi la sécurité et la quiétude relative, au prix d'une réduction de leur perspective sur l'autoroute. L'action est rejetée.

N.D.L.R.: Jugement porté en appel, C.A. de Montréal, n° 500-09-011649-019.

PROJETS DE LOIS SANCTIONNÉS

Loi modifiant la Loi sur la voirie, (L.Q. 2001, chapitre 54), sanctionnée le 20 décembre 2001 (Projet de loi no 7).

Cette loi permet au gouvernement de reconnaître, par décret, certains ponts comme ayant un caractère stratégique. La gestion de tels ponts relève alors du ministre des Transports. La loi prévoit que les municipalités dans lesquelles se trouve un tel pont demeurent responsables de l'entretien des voies de circulation de ce pont.

• • •

Loi sur la santé publique, (L.Q. 2001, chapitre 60), sanctionnée le 20 décembre 2001 (projet de loi no 36).

Cette loi prévoit l'obligation, pour tout propriétaire d'une station de traitement de l'eau potable qui procède à la fluoration de l'eau qu'il distribue, de surveiller la qualité de cette fluoration de manière à ce qu'elle atteigne la concentration optimale en fluor, fixée par règlement du ministre de la Santé et des Services sociaux, pour prévenir la carie dentaire.

Cette loi permet au ministre de verser une subvention à tout propriétaire d'une station de traitement de l'eau potable, qui lui en fait la demande, afin de couvrir les coûts d'achat, d'aménagement, d'installation ou de réparation d'un appareil de fluoration, de même que le coût du fluorure utilisé.

Dans la poursuite de son objectif de protéger la santé de la population et de promouvoir la mise en place de conditions favorables au maintien et à l'amélioration de l'état de santé et de bien-être

de la population en général, cette loi impose à divers organismes, dont les ministères, les organismes gouvernementaux et les municipalités locales, de signaler au directeur de Santé publique du territoire concerné ou au directeur national de Santé publique les menaces à la santé de la population dont ils ont connaissance ou les situations qui leur donnent des motifs sérieux de croire que la santé de la population est menacée.

Par contre, cette obligation de signalement ne peut être utilisée pour permettre à un ministre, un organisme, une municipalité locale, un établissement de santé et de services sociaux, un médecin, un directeur d'établissement ou un professionnel de la santé de signaler une menace à la santé de la population provenant d'un agent biologique sexuellement transmissible.

En vertu de cette loi, une municipalité peut se voir ordonner de procéder à une enquête épidémiologique par un directeur de Santé publique lorsque celui-ci est d'avis, dans le cours d'une enquête épidémiologique, qu'une municipalité locale dispose et peut exercer, en vertu d'une autre loi, d'un règlement municipal ou d'une entente, des pouvoirs d'inspection ou d'entente nécessaires pour vérifier la présence d'un agent biologique, chimique ou physique qui constituent une menace à la santé de la population. Dans ces circonstances, l'enquête épidémiologique du directeur de Santé publique se poursuit, mais seule la municipalité locale concernée peut exercer ce pouvoir d'enquête ou d'inspection à l'égard, notamment, des lieux, des animaux ou des substances pour lesquelles elle a compétence. Les résultats obtenus doivent être communiqués sans délai au directeur de Santé publique et ce dernier peut exiger qu'on lui communique aussi immédiatement tous les renseignements nécessaires à la poursuite de son enquête.

Cette loi entre en vigueur le 19 avril 2002, à l'exception de certaines dispositions qui sont déjà entrées en vigueur le 20 décembre 2001 et d'autres qui entreront en vigueur à la date fixée par le gouvernement.

• • •

Loi modifiant la Loi sur les sociétés de transport en commun et d'autres dispositions législatives, (L.Q. 2001, chapitre 66), sanctionnée le 20 décembre 2001 (Projet de loi n° 55).

Cette loi prévoit que le ministre des Transports procédera à la consultation des municipalités et des principaux intervenants impliqués dans le financement des services de transport en commun au Québec afin d'établir et de mettre en commun un cadre financier du transport en commun pour toutes les régions du Québec.

• • •

Loi modifiant la Loi sur le traitement des élus municipaux, (L.Q. 2001, chapitre 71), sanctionnée le 20 décembre 2001 (Projet de loi n° 71).

Cette loi a pour objet d'introduire certaines modifications relativement aux règles qui régissent le versement des allocations de départ et de transition à des élus municipaux dont le mandat en cours au conseil de leur municipalité est interrompu à la suite d'un regroupement ou d'une annexion totale.

La loi prévoit à cet égard que les élus municipaux visés par un programme de compensation pour mandat écourté, parce qu'ils ne deviennent pas membres du conseil de la nouvelle municipalité, sont réputés, aux fins du versement des allocations de départ et de transition, être membres du conseil de leur ancienne municipalité

jusqu'à la fin de la période couverte par ce programme de compensation.

Selon cette loi, les élus des anciennes municipalités qui deviennent membres du conseil de la nouvelle municipalité ne pourront recevoir ni les allocations de départ ni les allocations de transition qui leur sont dues, par suite de la cessation de leur fonction de membres du conseil de l'ancienne municipalité, avant la fin de leur mandat de membres du conseil de la nouvelle municipalité.

Enfin, la loi stipule que l'allocation de transition ainsi reportée ne pourra s'ajouter, le cas échéant, à toute autre allocation de transition décidée par la nouvelle municipalité que jusqu'à concurrence du maximum applicable globalement aux deux périodes et prescrit par la loi.

• • •

Loi sur la sécurité civile, (L.Q. 2001, chapitre 76), sanctionnée le 20 décembre 2001 (Projet de loi n° 173).

Cette loi remplace la ***Loi sur la protection des personnes et des biens en cas de sinistres*** (L.R.Q., chapitre P-38.1) et a pour objet la protection des personnes et des biens contre les sinistres.

Au chapitre des responsabilités municipales, la loi propose la réalisation d'un exercice de planification à l'échelle régionale visant à recenser les risques de sinistres majeurs et les ressources disponibles, à évaluer la vulnérabilité des communautés, à déterminer des objectifs de protection et les actions requises pour les atteindre.

Elle prévoit aussi la possibilité pour une municipalité locale de déclarer, en cas de sinistres majeurs, et à certaines conditions, un état d'urgence locale conférant à elle-même, à son maire ou à

une autre personne habilitée à cette fin, certains pouvoirs destinés essentiellement à assurer la protection de la vie, de la santé et de l'intégrité des personnes.

Les municipalités locales et les autorités à qui celles-ci ont délégué leur responsabilité en matière de sécurité civile ainsi que les autorités qui sont, en vertu de la loi, compétentes à cet égard dans tout ou partie de leur territoire constituent des « *autorités responsables de la sécurité civile* » au sens de la loi.

La loi oblige toute personne dont les activités ou les biens sont générateurs de risque de sinistres majeurs à déclarer ce risque à la municipalité locale où la source du risque se situe. Dans le cas où une personne est tenue à des déclarations dans plusieurs municipalités, elle peut le déclarer à l'autorité régionale compétente sur ces territoires ou au ministre de la Sécurité publique.

Le gouvernement doit adopter un règlement pour définir les activités et les biens générateurs de risque de sinistres majeurs au sens de cette loi.

La loi impose aux municipalités régionales de comté l'obligation, en concertation avec les autorités locales qui font partie de leur territoire, d'établir un schéma de sécurité civile fixant, pour tout leur territoire, les objectifs de réduction de leur vulnérabilité aux risques de sinistres majeurs ainsi que les options requises pour les atteindre.

Un tel schéma établit pour chaque risque ou chaque catégorie de risques inventoriés la vulnérabilité des municipalités locales qui y sont exposées. Il précise les objectifs de protection qui peuvent être atteints compte tenu des mesures et des ressources disponibles. La loi prévoit de plus que les municipalités locales doivent fournir à l'autorité régionale les informations nécessaires à l'élaboration du schéma de sécurité civile.

Il appartient à toute municipalité concernée d'adopter les actions spécifiques qu'elle doit prendre pour atteindre les objectifs prévus par la loi en matière de sécurité civile. La loi prévoit que le schéma en vigueur lie l'autorité régionale et les municipalités locales qui y sont visées.

La loi prévoit qu'une municipalité locale peut déclarer l'état d'urgence dans tout ou partie de son territoire en cas de sinistres majeurs pour protéger la vie, la santé ou l'intégrité des personnes. Cet état d'urgence vaut pour une période maximale de cinq jours et peut être renouvelé, sous l'autorisation du ministre de la Sécurité publique, pour d'autres périodes maximales de cinq jours.

La loi confie aux municipalités locales l'application, sur leur territoire, du chapitre de la loi qui porte sur les personnes dont les activités ou les biens sont générateurs de risques de sinistres majeurs.

La loi prévoit enfin divers programmes généraux d'aide financière destinée à compenser des frais excédentaires entraînés par la mise en œuvre de mesures d'intervention et de rétablissement supportées par des municipalités locales.

Le conseil d'une municipalité peut prévoir, par règlement, que l'état d'urgence déclaré en vertu de cette loi ou un événement pour lequel est mis en œuvre un programme d'assistance financière en vertu de celle-ci constituent des cas exceptionnels donnant ouverture à une compensation pour perte de revenus en vertu de la ***Loi sur le traitement des élus municipaux*** (L.R.Q., chapitre C-11.001).

Cette loi est entrée en vigueur le 20 décembre 2001, à l'exception de certaines dispositions qui sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2002.

A C C È S À N O T R E S I T E

www.belangersauve.com

Vous y trouverez des renseignements relatifs aux services offerts par notre cabinet, les champs de spécialité des professionnels qui en font partie de même que nos publications.

JURISPRUDENCE RÉSUMÉE

AMÉNAGEMENT -

CERTIFICAT DE CONFORMITÉ - CARRIÈRE

2863-9987 Québec inc. c. Chatham (Municipalité du canton de)

INTÉGRATION ARCHITECTURALE

Ferme Geléry inc. c. Laverlochère (Municipalité de)

CIRCULATION ROUTIÈRE - CAMION -

ENCLAVE ÉCONOMIQUE

Pavages Chenail inc. et al c. Saint-Rémi (Corporation municipale de la ville de) et al

CLÔTURE - HAUTEUR

L'Ange-Gardien (Municipalité de) c. Bissonnette

CONTRAT - INTERPRÉTATION

Entreprise sanitaire F.A. ltée c. Dorval (Cité de)

EMPIÈTEMENT - BANDE RIVERAINE

Saint-Raymond (Ville de) c. Plamondon

ENSEIGNE - LIBERTÉ D'EXPRESSION

Guignard c. Saint-Hyacinthe (Ville de)

ENSEIGNE -

ŒUVRE D'ART

Gaspé (Ville de) c. Legault

ENSEIGNES - PROHIBITION

Sainte-Foy (Ville de) c. Restaurants McDonald ltée

ENTRETIEN - CHEMINS D'HIVER

Blaikie c. Grenville (Canton de)

ÉVALUATION - JURIDICTION DU TRIBUNAL

ADMINISTRATIF DU QUÉBEC -

IMMEUBLES À VOCATION UNIQUE -

PERTINENCE DU CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Société d'Énergie Talisman inc. c. Anjou (Ville d')

EXPROPRIATION -

DÉTERMINATION DE LA DATE D'ÉVALUATION AUX

FINS DE LA FIXATION DE L'INDEMNITÉ -

VALEUR À L'EXPROPRIÉ

170844 Canada inc. c. Gatineau (Ville de)

INDEMNITÉ – DONSDÉRATION DU ZONAGE

Blainville (Ville de) c. J. Alarie Construction ltée

INDEMNITÉ - FRAIS ET DÉBOURS EXTRAJUDICIAIRES -

COMPÉTENCE DU TRIBUNAL

ADMINISTRATIF DU QUÉBEC

Société québécoise d'assainissement des eaux c.

Centre d'achats Beauward ltée

RÉCLAMANT NON VISÉ PAR LES PROCÉDURES

D'EXPROPRIATION – PERTES DE PROFITS ANTICIPÉS

Société québécoise d'assainissement des eaux c.

J. P. Doyon ltée

REQUÊTE EN EXPROPRIATION TOTALE –

UTILISATION CONVENABLE DU RÉSIDU

2630-7363 inc. c. Montréal (Ville de)

FISCALITÉ MUNICIPALE

ACCÈS À L'INFORMATION - DROIT DE CONSULTER

LES DOCUMENTS PRÉPARÉS PAR L'ÉVALUATEUR

Hudson's Bay Co. c. Rousseau

DÉLAI POUR PRÉSENTER LA DEMANDE DE RÉVISION

Hoy c. Senneville (Village de)

DROIT SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES -

INTERRUPTION DE LA PRESCRIPTION -

DÉPÔT D'UNE DEMANDE EN JUSTICE

Arrangements avec les créanciers des compagnies

(Loi sur les), S.R.C. 1985, c.C-36 (Station Mont-

Sainte-Anne inc.)

MORCELLEMENT D'UNE UNITÉ

D'ÉVALUATION –

OBLIGATION DE REFAIRE L'ÉVALUATION

9075-1036 Québec inc et al. c. LaSalle (Ville de) et al

NOTION D'OCCUPANT -

CONCESSIONNAIRE DE LA CAFÉTÉRIA

Eurest inc. (Hubert-Universel inc.) c. L'Assomption

(Ville de)

VENTE POUR TAXES - DROIT DE RETRAIT -

REMBOURSEMENT DES DÉPENSES NÉCESSAIRES

Fiducie Enfants-Marier c. 2955-9754 Québec inc.

FONDS DE FINANCEMENT DES ACTIVITÉS LOCALES -

CONSTITUTIONNALITÉ

Anjou (Ville d') et al c. Québec (Procureur général du)

NUISANCES - ÉLEVAGE D'ANIMAUX

Roy c. Sainte-Adèle (Ville de)

PERMIS D'EXPLOITATION - CARRIÈRE

Carrières P.C.M. (1994) inc. c. Warwick (Municipalité

du canton de)

REGROUPEMENT - LÉGALITÉ

La Baie (Ville de) c. Québec (Procureur général du)

RESPONSABILITÉ -

BIOGAZ

Roberge c. Sherbrooke (Ville de)

CHUTE

Boisvert c. Montréal (Ville de)

CHUTE SUR UN TROTTOIR

Lazarin c. Laval (Ville de)

DÉGLAÇAGE DES RUES - DOMMAGES AUX

PROPRIÉTÉS RIVERAINES

Comtois et al c. Sainte-Madeleine (Corporation

municipale du village de)

DÉLIVRANCE ILLÉGALE D'UN PERMIS

Désautels c. Sainte-Anne-de-Sabrevois

(Municipalité de la paroisse de)

INCENDIE

Royale du Canada, cie d'assurance c. Ferme-Neuve

(Municipalité de)

POURSUITE PÉNALE - DROIT D'ÉCHELAGE

Lebeuf c. Sainte-Barbe (Corporation municipale

de la paroisse de)

TRAVAUX PUBLICS

Vachon c. Montréal (Ville de)

1, Place Ville Marie, bureau 1700
Montréal (Québec) H3B 2C1
Téléphone : (514) 878-3081
Télécopieur : (514) 878-3053

370, chemin de Chambly, bureau 200
Longueuil (Québec) J4H 3Z6
Téléphone : (450) 677-3081
Télécopieur : (450) 677-0236

574, rue St-Viateur, bureau 101
Joliette (Québec) J6E 5G1
Téléphone : (450) 755-3081
Télécopieur : (450) 755-6957

Paul Adam
Ronald Adam
Serge Amar
André Asselin
Jacques Audette
Jean-Pierre Baldassare
André J. Barette
Denis Beaupré
Sylvain Bélair
Christiane Béland
Marcel Bélanger, c.r.
Yves Bélanger
Jean-Pierre Berger
Alain Bergeron
Nancy Bishai
Bernard Blouin
Stéphane Brière
Marie-Christine Brochu
Gérard Caisse
Michel Cantin
Yves Chaîné

Virginie Cléroux
Richard Coutu
Caroline Daoust
Yvon Denault
Alain-Claude Desforges
Sylvie Devito
Danielle Dicaire
Robert Dupaul
Claude J.E. Dupont
Michel Dupuy
Carla Isabel Filipe
Jean Fréchette
Isabelle Gélinas
Michel Gilbert
Jacques Hurlet
Marie-Danielle Journet
Pierre Labrie
Diane Lafond
Marc Lalonde
Catia Larose
Diane Larose

Jean-Paul Legault
Jean-François Lemay
Fabienne Léonard
Pierre Le Page
Antonietta Marro
Pierre Moreau
Ariane Pasquier
Claude A. Picard
Serge Pichette
René Pottie
Robert C. Potvin
Mario Proulx
Henri Richard
Yves Robillard
Pierre-Georges Roy
Pierre Sauvé
Alain Séguin
Marc Simard
Sébastien Thomas
Stéphanie Thurber
Irène Zaïkoff

Pierre-André Côté, *avocat-conseil*
Francine Pager, *notaire*

CABINETS AFFILIÉS :

LETELLIER ET ASSOCIÉS

Hull
Nério de Candido
Nathalie Comtois
Martin Gosselin
Yves Letellier
Guy Régimbal
Jacques Tessier
Richard Vézina

ROY, BEAULIEU ET CARRIER

Rimouski
Daniel Beaulieu
Étienne Bélanger
Christian Boudreau
Francis Carrier
Reine-Marie Roy

BEAUMIER ROBERGE, S.E.N.C.

Trois-Rivières
François Daigle
Jean-Éric Guindon
Isabelle Mailhot
Marc Roberge
Kathleen Rouillard
François Vigeant
Marcel J.G. Beaumier, *avocat-conseil*

BRISSET DES NOS, GRAVEL

Sainte-Foy
Jean-Patrick Bédard
Cainnech Lussiaà-Berdou
Jean Brisset des Nos
Marc-André Gravel
Hugo Lafrenière
Michel Normand
Pierre Rioux