

# Bulletin

---

# MUNICIPAL

Volume 22, no 2

SEPTEMBRE 2002

## SOMMAIRE

LA RESPONSABILITÉ DU FONCTIONNAIRE MUNICIPAL CHARGÉ DE LA DÉLIVRANCE DES PERMIS ET CERTIFICATS : OÙ EN SOMMES-NOUS? <i>par M<sup>e</sup> Michel Cantin</i>	81
LA TARIFICATION DES SERVICES DE PROTECTION INCENDIE AUX PROPRIÉTAIRES NON-RÉSIDENTS DE VÉHICULES VOLÉS : LA COUR D'APPEL TRANCHE LE DÉBAT <i>par M<sup>e</sup> Denis Beaupré</i>	99
JURISPRUDENCE	103
LÉGISLATION	133
RÉGLEMENTATION	137



**Bélanger Sauvé**

AVOCATS

AGENTS DE MARQUES DE COMMERCE

---

Nous sommes heureux d'annoncer que se joignent à nous quatorze nouveaux avocats à notre bureau de Montréal. Il s'agit de **M<sup>e</sup> Guy Pepin**, c.r., et **M<sup>e</sup> Daniel Letourneau**, autrefois du cabinet Pepin Letourneau, et de leurs collègues **Mes André Cadieux, Céline Gervais, Chantale Massé, Yves Carignan, Jean Charette, Guylaine Mallette, Martin André Roy, Érik P. Masse, Sylvain Racette, François Barré, Carolina Rinfret et Alexandre Paris.**

Ces avocats d'expérience joignent notre équipe des assurances et confirment la position prédominante de Bélanger Sauvé dans ce champ de pratique au Québec.

Par ailleurs, **M<sup>e</sup> Michel Rocheleau** se joint à notre bureau de Longueuil.

De plus, forts des relations entretenues depuis 1995 à titre de cabinet affilié, les avocats de Beaumier Roberge Vigeant Daigle, s.e.n.c., de Trois-Rivières se joignent à nous. Il s'agit de **M<sup>e</sup> Marcel J.-G. Beaumier**, *conseil*, et **M<sup>es</sup> Marc Roberge, François Vigeant, François Daigle, Jean-Éric Guindon, Isabelle Mailhot et Kathleen Rouillard.**

Ainsi, nous ajoutons un bureau Bélanger Sauvé à Trois-Rivières.

Nous confirmons notre présence en régions et permettrons à nos collègues d'offrir des services additionnels à leur clientèle. Ils sont particulièrement actifs dans le domaine du contentieux civil et commercial, du droit bancaire, du droit municipal, de la faillite et insolvabilité ainsi que du droit fiscal.

Cette fusion s'inscrit dans une perspective de services en régions et est conséquente à nos affiliations à Letellier et Associés à Gatineau, à Roy, Beaulieu et Carrier à Rimouski, à Gravel Bédard Vaillancourt à Québec et, évidemment, à l'ouverture d'un bureau à Joliette.

## **A C C È S À N O T R E S I T E**

**[www.belangersauve.com](http://www.belangersauve.com)**

Le contenu de cette édition du Bulletin municipal peut être consulté sur notre site Internet et téléchargé.

Nous vous invitons donc à atteindre notre site

**[www@belangersauve.com](mailto:www@belangersauve.com)**

sous la rubrique

«**publications\droit municipal\septembre 2002**».

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

Nous apprécierions recevoir vos commentaires à

Par courrier : La Rédaction du Bulletin municipal  
BÉLANGER SAUVÉ, 1, Place Ville-Marie, Bureau 1700, Montréal (Québec) H3B 2C1

Par courriel : [info@belangersauve.com](mailto:info@belangersauve.com)

# LA RESPONSABILITÉ DU FONCTIONNAIRE MUNICIPAL CHARGÉ DE LA DÉLIVRANCE DES PERMIS ET CERTIFICATS : OÙ EN SOMMES-NOUS?\*

par M<sup>e</sup> Michel Cantin\*\*

## I. INTRODUCTION

La responsabilité civile municipale a été, au cours des dernières années, un domaine du droit où plusieurs décisions importantes ont été rendues par nos tribunaux, notamment par la Cour suprême du Canada.

Ces décisions ont modifié de façon importante l'approche de certaines municipalités à l'égard du contenu de leur réglementation d'urbanisme, principalement leur règlement de construction. Elles ont également entraîné une imposante littérature. Depuis 1997, l'Institut canadien a d'ailleurs tenu deux conférences sur le sujet, dont la dernière en 1999.

Notre intervention n'a pas pour objectif de réexaminer en détail toute cette jurisprudence. Nous tenterons plutôt, dans un premier temps, de cerner les grands paramètres applicables à la responsabilité du fonctionnaire municipal chargé de délivrer les permis et certificats puis, par la suite, d'examiner les impacts, s'il en est, que peut y apporter le *Code de construction* en vigueur depuis le 7 novembre 2000.

## 2. LA SOURCE DES POUVOIRS MUNICIPAUX EN MATIÈRE DE DÉLIVRANCE DES PERMIS ET CERTIFICATS DE MÊME QU'EN MATIÈRE D'INSPECTION

Les municipalités ont le pouvoir de nommer des fonctionnaires et employés pour les fins de l'administration municipale<sup>1</sup> et de déterminer leurs fonctions par règlement<sup>2</sup>.

Dans l'exercice de leurs fonctions, fonctionnaires et employés municipaux sont appelés à examiner diverses demandes de permis et de certificats et à délivrer<sup>3</sup> ou refuser de délivrer de tels permis ou certificats, selon le cas. Bien que la *Loi sur les cités et villes* et le *Code municipal du Québec* autorisent les municipalités à soumettre l'exercice de nombreuses activités à l'obtention d'un permis délivré par la municipalité<sup>4</sup>, les principales responsabilités en matière de délivrance de permis et de certificats découlent de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*<sup>5</sup>.

En effet, l'article 119 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* autorise le conseil d'une municipalité à réglementer pour :

- 1° interdire tout projet de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition de bâtiments sans l'obtention d'un permis de construction;

\* Ce texte a été présenté dans le cadre de la Conférence avancée sur la responsabilité de l'Institut canadien, les 25 et 26 mars 2002.

\*\* L'auteur remercie M<sup>e</sup> Marc Lalonde dont la collaboration a été essentielle à la préparation de ce texte.

2° interdire tout projet de changement d'usage ou de destination d'un immeuble ainsi que toute opération visée aux paragraphes 12°<sup>6</sup>, 12.1°<sup>7</sup>, 13°<sup>8</sup>, 14°<sup>9</sup>, 16°<sup>10</sup> et 16.1°<sup>11</sup> du deuxième alinéa de l'article 113 sans l'obtention d'un certificat d'autorisation;

3° interdire l'occupation d'un immeuble nouvellement érigé ou modifié dont on a changé la destination ou l'usage sans l'obtention d'un certificat d'occupation;

4° interdire toute demande d'opération cadastrale sans l'obtention d'un permis de lotissement;

5° prescrire les plans et documents qui doivent être soumis par le requérant à l'appui de sa demande de permis ou de certificat;

6° établir un tarif d'honoraires pour la délivrance des permis et certificats, ou d'une catégorie d'entre eux établie suivant le type de construction ou d'usage projeté;

7° désigner un fonctionnaire municipal responsable de la délivrance des permis et certificats.

De plus, les municipalités régies par la *Loi sur les cités et villes* peuvent autoriser les fonctionnaires ou employés de la municipalité à visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière ou mobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des maisons, bâtiments ou édifices quelconques, pour constater si les règlements du conseil y sont exécutés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la municipalité du pouvoir de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou tout autre forme de permission, qui lui est conféré par une loi ou

un règlement et pour obliger les propriétaires ou occupants de ces propriétés, bâtiments et édifices, à y laisser pénétrer les fonctionnaires ou employés de la municipalité<sup>12</sup>.

Les municipalités régies par le *Code municipal du Québec* détiennent les mêmes pouvoirs, sauf que la disposition habilitante précise, d'une part, que les visites et examens peuvent être autorisés entre 07 h 00 et 19 h 00 et, d'autre part, que les propriétaires ou occupants des maisons, bâtiments et édifices peuvent être obligés par la municipalité « à recevoir ses officiers et à répondre à toutes les questions qui leur sont posées relativement à l'exécution des règlements »<sup>13</sup>.

### 3. LA RESPONSABILITÉ DU FONCTIONNAIRE MUNICIPAL CHARGÉ DE LA DÉLIVRANCE DES PERMIS ET CERTIFICATS

Il est bien établi que l'adoption ou la modification de règlements municipaux relève de décisions de politique générale qui n'engagent pas la responsabilité civile des municipalités. C'est plutôt dans la mise en œuvre ou l'application de ces règlements et dans l'exercice des pouvoirs qui leur sont conférés que les fonctionnaires municipaux peuvent engager leur responsabilité et celle de la municipalité<sup>14</sup>.

Pour les fins de la présente étude, nous avons identifié et réparti en quatre catégories les obligations et devoirs qui incombent aux fonctionnaires municipaux chargés de la délivrance des permis et certificats : l'obligation de diligence, le devoir d'information, l'obligation de transparence et l'obligation de compétence.

Après avoir examiné ces obligations et devoirs, nous discuterons ensuite de la possibilité pour les municipalités de limiter, par voie de règlement, les exigences imposées à leurs fonctionnaires.

### 3.1. L'obligation de diligence

#### 3.1.1 En matière d'examen des plans

Lorsque le règlement municipal exige que des croquis, des plans ou devis soient fournis au soutien d'une demande de permis ou de certificat, ils doivent être obtenus par le fonctionnaire<sup>15</sup>. Au surplus, il incombe à celui-ci d'examiner les devis et les croquis qui lui sont présentés et de délivrer un permis si leur examen révèle qu'ils peuvent raisonnablement servir à la construction d'un projet<sup>16</sup>.

Le fonctionnaire chargé de la délivrance des permis n'a pas l'obligation d'exiger des plans confectionnés par un ingénieur pour garantir la conformité du projet aux normes de construction du règlement. À cet égard, il dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour juger de la nécessité ou non de le faire, afin de pouvoir traiter la multitude de petits projets qui sont soumis à la municipalité de manière raisonnablement souple et efficace et ce, même si un bon nombre de croquis et de devis rudimentaires qui lui sont soumis ne contiennent pas toutes les données nécessaires pour lui permettre d'apprécier pleinement si un projet est conforme aux normes<sup>17</sup>.

Par contre, lorsque la nature des travaux fait en sorte que les plans et devis requis devraient être signés et scellés par un architecte ou par un ingénieur conformément à la *Loi sur les architectes*<sup>18</sup> ou la *Loi sur les ingénieurs*<sup>19</sup>, il se peut que le fonctionnaire municipal manque à son devoir de protection des contribuables en n'exigeant pas que de tels plans lui soient fournis<sup>20</sup>. À l'opposé, il est discriminatoire d'exiger des plans d'architecte ou d'ingénieur lorsque les plans requis pour le projet visé peuvent légalement être préparés par d'autres personnes<sup>21</sup>.

#### 3.1.2 En matière de délivrance des permis et certificats

Le fonctionnaire désigné par la municipalité a l'obligation légale de délivrer des permis et des certificats en conformité avec la réglementation applicable et de s'assurer que les normes prévues sont respectées<sup>22</sup>.

Soulignons qu'en vertu de l'article 120 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le fonctionnaire responsable de la délivrance des permis et certificats a l'obligation de délivrer un permis de construction ou un certificat d'autorisation si :

1° la demande est conforme aux règlements de zonage et de construction et, le cas échéant, au règlement adopté en vertu de l'article 116<sup>23</sup> et au règlement adopté en vertu de l'article 145.21<sup>24</sup>;

1.1° le demandeur a fourni les renseignements requis pour permettre au fonctionnaire de remplir le formulaire prévu à l'article 120.1<sup>25</sup>;

2° la demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par le règlement et, le cas échéant, les plans ont été approuvés conformément à l'article 145.19<sup>26</sup>; et

3° le tarif pour l'obtention du permis ou du certificat a été payé.

Une municipalité n'est pas obligée de respecter une autorisation ou un permis délivré par un fonctionnaire à l'encontre d'un règlement municipal, mais elle peut être tenue responsable des dommages causés par la délivrance du permis illégal<sup>27</sup>. Il en est de même en cas de refus de délivrer un permis auquel un contribuable a droit.

Ainsi, les citoyens qui ont fait des investissements ou effectué des travaux ou des améliorations suite à la délivrance d'un permis qui s'avère illégal peuvent réclamer des dommages à la municipalité<sup>28</sup>. Les citoyens qui subissent des inconvénients du fait d'une exploitation autorisée par la municipalité en contravention à la réglementation applicable ont également un recours contre celle-ci<sup>29</sup>.

Toutefois, la municipalité ne sera pas responsable si le permis est obtenu sur la base de fausses représentations du citoyen quant à l'ampleur des travaux envisagés<sup>30</sup> ou si le fonctionnaire est induit en erreur quant au fait que les services d'un architecte ont été retenus pour la préparation des plans<sup>31</sup>.

### 3.1.3 En matière d'inspection

La municipalité qui prend la décision politique de procéder à des inspections dans certaines circonstances a une obligation de diligence envers tous ceux qui sont susceptibles de subir un préjudice par suite de l'application négligente de cette politique<sup>32</sup>. En matière de construction, il est généralement prévisible qu'une inspection déficiente des travaux puisse entraîner des dommages matériels pour les propriétaires du bâtiment ou des dommages corporels pour ceux-ci ou pour des tiers<sup>33</sup>.

Pour éviter d'engager sa responsabilité, la municipalité doit, dans l'exécution de ses inspections, agir de façon aussi diligente que le ferait une personne ordinaire, raisonnable et prudente placée dans la même situation<sup>34</sup>.

Plusieurs facteurs entrent en considération dans l'appréciation du caractère raisonnable d'une conduite dans des circonstances données, notamment la probabilité qu'un préjudice connu ou prévisible survienne, la gravité de ce préjudice et le fardeau ou le coût qu'il faudrait assumer pour le prévenir<sup>35</sup>.

On n'exige pas des inspecteurs municipaux qu'ils découvrent tous les vices cachés d'un projet ou toutes les dérogations aux normes prescrites, mais leur responsabilité sera toutefois retenue à l'égard des vices qu'il aurait été raisonnable de s'attendre qu'ils découvrent et fassent corriger<sup>36</sup>.

Ainsi, une inspection plus poussée peut être requise lorsque l'inspecteur est informé de la possibilité qu'un projet de construction comporte des vices. Il pourrait également être tenu de faire montre d'une diligence plus grande lorsque l'ouvrage inspecté fait partie intégrante de la structure du bâtiment et qu'un préjudice grave pourrait être causé si un tel ouvrage présentait des vices. Toutefois, les municipalités ne sont pas tenues à une norme qui ferait d'elles les assureurs de travaux de rénovation<sup>37</sup>.

Par ailleurs, il est déraisonnable de la part de l'inspecteur de conclure à la conformité d'un projet avec les normes applicables simplement sur la foi des affirmations en ce sens de l'entrepreneur<sup>38</sup>. Si des travaux effectués ne sont pas aisément observables ou que leur conformité ne peut être déterminée visuellement parce qu'aucun avis n'a été donné avant que ne soit entreprises certaines étapes des travaux, l'obligation de diligence peut exiger que l'inspecteur exerce les pouvoirs que lui reconnaissent la loi ou le règlement et prenne les mesures requises afin de s'assurer que les travaux antérieurs ont été effectués correctement<sup>39</sup>.

Même si la négligence du constructeur-propriétaire à demander une inspection à la municipalité en temps opportun peut constituer un facteur justifiant de lui imputer une part de responsabilité, la municipalité ne sera déchargée de toute responsabilité que s'il est démontré que le constructeur-propriétaire est entièrement responsable des dommages et qu'il ne comptait pas sur l'inspection<sup>40</sup>.

Il en est ainsi dans les cas de «*mépris*» où le constructeur-proprétaire se moque du régime d'inspection, soit en soumettant de faux plans et de faux documents à l'appui de sa demande de permis, soit en ne communiquant jamais avec l'inspecteur pour demander la tenue d'une inspection<sup>41</sup>.

### **3.2. Le devoir d'information du fonctionnaire municipal**

Une information erronée donnée de façon négligente par un fonctionnaire municipal, quoique de bonne foi, peut engager la responsabilité de la municipalité<sup>42</sup>. En effet, un devoir général de prudence s'impose aux préposés qui possèdent une connaissance privilégiée d'un domaine particulier. Les fonctionnaires municipaux doivent réaliser que, confiants d'être renseignés par des personnes responsables, les gens qui ont obtenu leur opinion se fieront à leur compétence et à leur jugement<sup>43</sup>.

Le devoir de prudence naît lorsque le préposé est en mesure de constater que l'information transmise pourrait, si elle s'avère erronée, causer un préjudice à l'administré. Cette constatation pourra découler, notamment, du degré d'intérêt de l'administré, de la complexité du sujet, de la possibilité de contre-vérification de l'information par l'administré et de la portée des renseignements transmis<sup>44</sup>.

Ainsi, l'étendue du devoir de prudence ne sera pas la même face à une demande de renseignements formulée en termes généraux que face à une demande précise visant un immeuble identifié et un usage spécifique. Dans le premier cas, le préposé ne pourrait être tenu que de transmettre les renseignements et documents appropriés<sup>45</sup>. Un tribunal pourrait également décider que les questions posées au fonctionnaire sont de nature tellement générale qu'il appartient au contribuable de s'informer davantage et de préciser son projet avant de le mettre en œuvre<sup>46</sup>.

Dans le cadre d'une demande précise, le fonctionnaire doit réaliser que son opinion sur la légalité ou l'illégalité d'une construction ou d'un usage pourra influencer le citoyen dans sa décision d'aller de l'avant ou d'abandonner son projet<sup>47</sup>. Constitue donc une faute le fait de transmettre à des citoyens des renseignements erronés, sans avoir pris des mesures pour les vérifier, en sachant que ces citoyens vont ajuster leur projet en fonction de ces renseignements<sup>48</sup>.

Ainsi, les opinions exprimées dans le cadre de demandes de permis, même officieuses, peuvent engager la responsabilité des fonctionnaires et de la municipalité lorsque l'information transmise pourrait causer un préjudice à l'administré<sup>49</sup>.

Il va de soi que pour que la responsabilité de la municipalité puisse être engagée, l'information erronée doit être la cause du préjudice subi. Si l'information erronée est corrigée par la suite et que, malgré la correction, le citoyen décide d'engager des dépenses sur la base de l'information initiale, la municipalité pourra être exonérée<sup>50</sup>.

### **3.3 L'obligation de transparence**

Lorsque les préposés de la municipalité reçoivent des informations qui sont défavorables à une demande de permis ou de certificat, ils peuvent être tenus de porter ces renseignements à l'attention de la personne qui a produit la demande de permis ou de certificat afin de lui permettre de les commenter ou de les réfuter.

En effet, si de telles informations s'avèrent fausses ou inexactes et qu'elles jouent un rôle déterminant dans la décision du fonctionnaire de refuser de délivrer le permis ou le certificat, la municipalité pourra être tenue responsable des dommages causés à la personne privée du permis ou du certificat auquel elle avait droit<sup>51</sup>. L'obligation de transparence est d'autant plus grande si les fonctionnaires n'ont pas pris la



peine de vérifier eux-mêmes l'exactitude des renseignements ou ne sont pas en mesure d'en identifier la source.

Par ailleurs, les fonctionnaires municipaux commettent une faute en n'informant pas le demandeur d'un permis de démolition que les travaux qu'il envisage peuvent lui faire perdre ses droits acquis lorsqu'il est clair que celui-ci veut apporter des changements à son usage dérogatoire sans porter atteinte aux droits acquis existants<sup>52</sup>.

### 3.4 L'obligation de compétence

On peut s'attendre d'un fonctionnaire municipal qu'il agisse avec bonne foi, honnêteté et compétence<sup>53</sup>.

Conformément à l'adage voulant que nul n'est censé ignorer la loi, le fonctionnaire municipal chargé de la délivrance des permis a le devoir d'appliquer correctement les règlements en vigueur et, donc, de délivrer les permis demandés à quiconque y a droit<sup>54</sup>.

Les tribunaux considèrent que, par son expertise en matière de zonage et de sa position privilégiée en regard de l'information pertinente, la municipalité possède un ascendant certain sur les administrés qui s'adressent à elle<sup>55</sup>. Constitue donc une faute de la part d'un inspecteur municipal le fait de ne pas connaître l'existence d'un règlement municipal qu'il est chargé d'appliquer<sup>56</sup>.

En corollaire, les municipalités ont l'obligation de mettre à la disposition de leurs fonctionnaires les règlements en vigueur, leurs amendements ainsi que les plans de zonage adéquats<sup>57</sup>.

Dans l'exercice de ses fonctions, l'inspecteur doit se garder d'agir avec insouciance et témérité. Lorsqu'il constate les limites de ses

connaissances, il doit au moins en informer le citoyen afin que ce dernier recherche l'expertise appropriée ou, s'il y a lieu, s'en réfère aux autorités compétentes<sup>58</sup>.

Les demandes qui sont soumises aux fonctionnaires municipaux doivent être étudiées avec sérieux. Les fonctionnaires ne peuvent imposer des spécifications et des conditions aux citoyens sans effectuer les vérifications préalables requises dans les circonstances, qu'il s'agisse d'exiger des plans et devis ou de prendre des mesures, sondages ou relevés<sup>59</sup>. Ils ne peuvent non plus recommander des travaux correctifs à l'aveuglette, sans connaître la véritable nature du problème, ni chercher à l'identifier par un examen plus poussé<sup>60</sup>.

Les fonctionnaires doivent également être au fait des principes de droits acquis qui pourraient justifier la délivrance d'un permis, malgré la réglementation en vigueur, lorsque celle-ci est inopposable au bénéficiaire de tels droits acquis<sup>61</sup>. Cependant, ils ne sont pas tenus à une obligation de résultat, de sorte que le simple fait de ne pas reconnaître des droits acquis — qui pourraient par la suite être reconnus par un tribunal — ne constitue pas nécessairement une faute. La responsabilité de la municipalité et de son préposé s'évaluera plutôt en fonction des faits portés à la connaissance de ce dernier, de son habileté, de son intention et des circonstances particulières de chaque cas<sup>62</sup>. On doit également tenir compte de la complexité des principes de droit en cause<sup>63</sup>.

### 3.5 Les limites à ces exigences

Compte tenu du fait que les décisions politiques prises par une municipalité sont de nature discrétionnaire et ne peuvent, en principe, engager sa responsabilité et que c'est plutôt dans la mise en œuvre de ces décisions que risque d'être engagée la responsabilité municipale, il peut s'avérer intéressant pour une municipalité d'ajuster sa réglementation afin de limiter les obligations im-



posées à ses fonctionnaires. En effet, certaines mesures peuvent être mises en place pour réduire les éventualités où la responsabilité des fonctionnaires et de la municipalité risque d'être engagée.

À cet égard, la Cour suprême du Canada n'écarte pas la possibilité pour une municipalité de limiter son rôle en matière d'inspection, en autant que telle décision ne va pas à l'encontre d'une obligation imposée par la loi et qu'elle est compatible avec les objectifs de sa loi habilitante<sup>64</sup>. Il serait donc possible pour les municipalités de prendre, de bonne foi et dans le respect des objectifs du législateur, la décision de politique générale d'inspecter ou non dans certaines circonstances<sup>65</sup>.

Ainsi, le règlement de construction pourrait imposer l'obligation d'inspecter uniquement dans les cas où les propriétaires avisent le fonctionnaire municipal que les travaux sont rendus à une certaine étape où, aux termes du règlement, une inspection est requise. Si les propriétaires omettent d'aviser le fonctionnaire responsable qu'une inspection est nécessaire, ce dernier n'aurait aucune obligation à leur égard<sup>66</sup>. On pourrait également envisager un règlement qui limiterait les inspections à l'application des dispositions qui touchent la santé ou la sécurité du public.

Quelle que soit l'approche privilégiée, il serait opportun que les municipalités prennent soin d'ajuster leurs décisions de politique générale en fonction des ressources humaines et matérielles qui sont à leur disposition. En clair, les municipalités devraient éviter d'imposer des inspections qu'elles n'ont pas les moyens d'effectuer ou d'adopter des normes dont elles ne peuvent vérifier et assurer le respect.

#### 4. LE CODE DE CONSTRUCTION

Depuis son adoption en juin 1985, *la Loi sur le bâtiment*<sup>67</sup> comportait une série de dispositions qui n'étaient pas en vigueur, notamment la disposition suivante relative à l'adoption d'un code de construction :

13. La Régie du bâtiment du Québec adopte un code de construction qui établit des normes concernant les travaux de construction d'un bâtiment, d'un équipement destiné à l'usage du public ou d'une installation non rattachée à un bâtiment, y compris leur voisinage.

Aux termes du décret 952-2000<sup>68</sup>, adopté le 26 juillet 2000, plusieurs de ces dispositions sont entrées en vigueur le 7 novembre 2000. En outre, par son décret 953-2000<sup>69</sup> du même jour, le gouvernement a approuvé le chapitre I du *Code de construction* adopté par la Régie du bâtiment du Québec. Le *Code de construction* est également entré en vigueur le 7 novembre 2000<sup>70</sup>.

L'entrée en vigueur de ces dispositions vient modifier substantiellement le cadre juridique de la construction de bâtiments au Québec. Jusqu'alors, la Régie du bâtiment appliquait les dispositions de la *Loi sur la sécurité dans les édifices publics*<sup>71</sup> aux édifices publics<sup>72</sup> relevant de sa juridiction. Quant aux municipalités, elles avaient compétence exclusive pour régler les bâtiments autres que les édifices publics, bien qu'elles pouvaient également régler les édifices publics.

Aujourd'hui, les municipalités possèdent encore le pouvoir de régler dans le domaine de la construction mais uniquement pour adopter des normes supérieures ou portant sur des bâtiments ou des éléments non visés par le *Code de construction*. En outre, un nouveau

partage des responsabilités est établi entre les intervenants susceptibles d'agir sur la qualité des travaux de construction et la sécurité des personnes.

#### 4.1 Son contenu

Le *Code national du bâtiment* — Canada 1995<sup>73</sup>, avec ses modifications et éditions ultérieures, publié par la Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies du Conseil national de recherches du Canada, a été approuvé par le gouvernement comme code de construction pour le Québec<sup>74</sup>.

Le *Code de construction* comporte cependant un certain nombre de modifications par rapport au *Code national du bâtiment*<sup>75</sup>, notamment celle qui prévoit que l'«*autorité compétente*» au sens du *Code* est la Régie du bâtiment du Québec.

#### 4.2 Son champ d'application

En vertu de son article 2, le *Code* s'applique, sous réserve des exemptions prévues par règlement, à tous les travaux de construction d'un bâtiment auxquels la *Loi sur le bâtiment* s'applique, y compris son voisinage, et exécutés à compter de la date d'entrée en vigueur du *Code*. La *Loi sur le bâtiment* s'applique :

- 1° à un bâtiment utilisé ou destiné à être utilisé pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses, y compris aux matériaux, aux installations et aux équipements de ce bâtiment;
- 2° à un équipement destiné à l'usage du public<sup>76</sup>
  - a) une installation électrique;

b) une installation destinée à utiliser, à entreposer ou à distribuer du gaz;

c) une installation sous pression;

d) une installation de plomberie;

e) une installation de protection contre la foudre;

4° au voisinage de ces bâtiment, équipement et installations;

5° à tout autre ouvrage de génie civil, mais uniquement pour les fins de l'application des chapitres IV et V<sup>77</sup>.

Aux fins de la *Loi sur le bâtiment*, l'expression «*travaux de construction*» signifie les travaux de fondation, d'érection, de rénovation, de réparation, d'entretien, de modification ou de démolition<sup>78</sup>.

Le *Code* s'applique également à un équipement destiné à l'usage du public, désigné par règlement pris par le gouvernement en vertu du paragraphe 4° du premier alinéa de l'article 182 de la *Loi sur le bâtiment*<sup>79</sup>.

Actuellement, la portée du *Code de construction* est toutefois restreinte par les dispositions du Règlement d'application de la *Loi sur le bâtiment*<sup>80</sup> qui prévoit, à sa section II, l'exemption de certains bâtiments de l'application du Chapitre I du *Code de construction* :

3.3. Est exempté de l'application du chapitre I du Code de construction, approuvé par le décret n° 953-2000 du 26 juillet 2000, tout bâtiment qui abrite uniquement un des usages principaux prévus à ce code et ci-après mentionnés :

1° un établissement de réunion non visé aux paragraphes 6° et 10° qui n'accepte pas plus de 9 personnes;

2° un établissement de soins ou de détention qui constitue :

a) soit une prison;

b) soit un centre d'éducation surveillé avec ou sans locaux de détention qui n'héberge ou n'accepte pas plus de 9 personnes;

c) soit une résidence supervisée qui n'héberge ou n'accepte pas plus de 9 personnes;

d) soit une maison de convalescence ou un centre de réadaptation qui n'héberge ou n'accepte pas plus de 9 personnes;

3° une habitation qui constitue :

a) soit un immeuble utilisé comme logement répondant à l'une des caractéristiques suivantes :

**i.** il a au plus 2 étages en hauteur de bâtiment tel que défini au chapitre I du *Code de construction*;

**ii.** il comporte au plus 8 logements;

b) soit une maison de chambres, une pourvoirie n'offrant pas de services d'hôtellerie ou une pen-

sion de famille lorsqu'un tel bâtiment comporte au plus 9 chambres;

c) soit un hôtel d'au plus 2 étages, en hauteur de bâtiment au sens du Règlement sur la sécurité dans les édifices publics (R.R.Q., 1981, c. S-3, r. 4), exploité par une personne physique dans une maison unifamiliale qui lui sert de résidence, dans laquelle on compte au plus 6 chambres à coucher, et où elle reçoit moins de 15 pensionnaires;

d) soit un monastère, un couvent, un noviciat, dont le propriétaire est une corporation religieuse incorporée en vertu d'une loi spéciale du Québec ou de la *Loi sur les corporations religieuses* (L.R.Q., c. C-71), lorsque ce bâtiment ou partie de bâtiment divisé par un mur coupe-feu, est occupé par au plus 30 personnes et a au plus 3 étages en hauteur de bâtiment au sens du Règlement sur la sécurité dans les édifices publics;

e) soit un refuge qui n'héberge ou n'accepte pas plus de 9 personnes;

4° un établissement d'affaires, d'au plus 2 étages en hauteur de bâtiment, tel que défini au chapitre I du *Code de construction*;

5° un établissement commercial ayant une surface totale de plan-

cher d'au plus 300 m<sup>2</sup>, lorsque ce bâtiment est utilisé comme magasin;

- 6° une garderie qui n'héberge ou n'accepte pas plus de 9 personnes;
- 7° une station de métro;
- 8° un usage agricole;
- 9° un établissement industriel;
- 10° tout usage compris dans un édifice à caractère familial au sens du paragraphe 7.2 de l'article 1 du Règlement sur la sécurité dans les édifices publics et conforme au paragraphe 1.1 de l'article 6 de ce règlement.

En résumé, actuellement le *Code de construction* s'applique essentiellement aux bâtiments qui étaient visés auparavant par la *Loi sur la sécurité dans les édifices publics* ainsi qu'aux immeubles résidentiels de plus de deux étages et de plus de huit logements. Les autres bâtiments continuent toujours, pour le moment, d'être assujettis aux règlements de construction en vigueur dans les municipalités.

Par ailleurs, l'article 193 de la *Loi sur le bâtiment* prévoit que :

**193.** Un règlement d'une municipalité locale, d'une municipalité régionale de comté ou d'une communauté métropolitaine, qui porte sur une matière prévue au code de construction, au code de sécurité ou à un règlement visé aux articles 182 et 185, ne peut avoir pour effet d'édicter une norme identique ou équivalente à celle contenue dans ces codes ou règlements ni avoir pour effet

de restreindre la portée ou l'application de ces normes.

Ainsi, un règlement municipal ne peut maintenant viser que les seuls bâtiments auxquels le *Code de construction* ne s'applique pas, sauf si la norme municipale en cause est plus contraignante que celle prévue au *Code de construction*, auquel cas la norme municipale prévaut.

Il ne semble pas essentiel que les municipalités modifient immédiatement leurs règlements pour y retrancher les normes qui sont identiques ou équivalentes à celles du *Code de construction*. En effet, même si elles se trouvent toujours dans un règlement municipal, ces normes sont inopérantes par l'effet de la loi. Les suppressions nécessaires pourraient être effectuées lors d'une prochaine modification réglementaire.

Par ailleurs, rien ne s'oppose à ce qu'une municipalité intègre les normes du *Code de construction* dans son règlement de construction<sup>81</sup>. Dans un tel cas, celui-ci serait applicable à tous les bâtiments de la municipalité, mais son respect serait assuré soit par la Régie du bâtiment, soit par la municipalité, selon l'autorité qui a juridiction sur le bâtiment concerné.

#### 4.3 Les responsabilités qui y sont prévues

En vertu de la *Loi sur la sécurité dans les édifices publics*, seuls les propriétaires étaient responsables du respect de ses dispositions<sup>82</sup>.

Les articles 14, 15 et 18 de la *Loi sur le bâtiment* prévoient maintenant ce qui suit :

**14.** L'entrepreneur doit se conformer au code de construction pour les travaux de construction sous sa responsabilité.

15. Le constructeur-proprétaire qui exécute lui-même des travaux de construction doit se conformer au code de construction.

[...]

18. L'architecte ou l'ingénieur qui prépare des plans et devis pour des travaux de construction doit se conformer au code de construction.

L'obligation de conformité au *Code de construction* incombe donc maintenant, non plus aux propriétaires, mais bien aux concepteurs de plans et devis, aux entrepreneurs et aux constructeurs-proprétaires. Ceux-ci n'ont pas l'obligation de soumettre les plans à la Régie du bâtiment, mais doivent plutôt lui faire une déclaration de travaux<sup>83</sup> et fournir une attestation de conformité<sup>84</sup>.

Par ailleurs, la Régie possède tous les pouvoirs de vérification et de contrôle nécessaires pour s'assurer du respect des dispositions applicables<sup>85</sup>. Mentionnons, entre autres, celui d'exiger d'un concepteur, d'un entrepreneur ou d'un constructeur-proprétaire, ou de réaliser elle-même, un essai, une analyse ou une vérification d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation afin de s'assurer de sa conformité<sup>86</sup>.

Enfin, la Régie peut émettre un avis de correction<sup>87</sup>, rendre une ordonnance enjoignant à une personne de se conformer à la loi<sup>88</sup> et même présenter une requête à la Cour supérieure pour obtenir une injonction ordonnant à la personne de se conformer à l'ordonnance. Dans ce dernier cas, le tribunal peut ordonner, le cas échéant, que des travaux soient effectués aux frais de la personne ou autoriser la Régie à le faire aux frais de cette personne<sup>89</sup>.

#### 4.4 Les ententes de délégation entre la Régie et les municipalités

L'article 132 de la *Loi sur le bâtiment* prévoit que :

132. La Régie peut conclure une entente écrite avec une municipalité locale pour lui déléguer, sur son territoire et dans la mesure qu'elle indique, l'exercice des fonctions qui découlent des articles 14 à 19, 21, 22, 24 à 27, 32 à 37.2 et 37.4 à 39 en vue d'assurer la qualité des travaux de construction et la sécurité du public. L'entente peut pourvoir au financement des dépenses que la municipalité débourse pour l'application de la présente loi et autoriser la municipalité à percevoir et à utiliser, pour ces fins, l'un ou l'autre des revenus visés aux paragraphes 4°, 6° et 7° de l'article 151.

L'entente peut, en outre, prévoir, parmi les pouvoirs et les obligations visées aux articles 112 à 118, 122 à 128, 129.1 et 129.2, les pouvoirs qui peuvent être exercés par la municipalité locale et les obligations auxquelles cette municipalité est assujettie ainsi que les conditions de subdélégation de ces pouvoirs aux employés de la municipalité et les autres modalités de leur exercice.

Ainsi, la *Loi sur le bâtiment* permet la délégation aux municipalités des fonctions de surveillance des normes applicables.

Une entente de délégation temporaire ayant effet depuis le 7 novembre 2000 a d'ailleurs été conclue entre la Régie du bâtiment du Québec et la Ville de Montréal<sup>90</sup>. Une nouvelle entente a été conclue en 2001<sup>91</sup>. D'autres ententes de délégation ont également été conclues entre la Régie et les municipalités de

Dollard-des-Ormeaux<sup>92</sup>, Châteauguay<sup>93</sup>, Dorval<sup>94</sup>, Pierrefonds<sup>95</sup>, Pointe-Claire<sup>96</sup>, Saint-Laurent<sup>97</sup>, Westmount<sup>98</sup>, Verdun<sup>99</sup> et Côte Saint-Luc<sup>100</sup>.

Les ententes avec les municipalités qui ont été regroupées pour former la Ville de Montréal dans le cadre de la *Loi portant réforme de l'organisation territoriale municipale de régions métropolitaines de Montréal, de Québec et de l'Outaouais*<sup>101</sup> étaient en vigueur jusqu'au 31 décembre 2001 et pouvaient être reconduites annuellement, à moins d'un avis de la nouvelle Ville de Montréal de son intention d'y mettre fin.

Une entente de délégation à une municipalité peut prévoir notamment la délégation des pouvoirs reliés à l'inspection des bâtiments, aux ordonnances de correction, de fermeture, d'évacuation et de démolition. Elle peut également prévoir les modalités de financement des activités qui découlent de ces pouvoirs.

Une municipalité délégataire peut également, avec l'autorisation de la Régie, conclure une entente écrite avec une autre municipalité, une communauté métropolitaine ou une régie intermunicipale<sup>102</sup>. En outre, une municipalité qui a conclu une entente avec la Régie peut exiger, par règlement, des personnes qui désirent obtenir un permis ou certificat d'occupation d'immeuble, le paiement des frais qui découlent de l'application de la loi<sup>103</sup>.

#### **4.5 L'impact du Code de construction sur la responsabilité du fonctionnaire**

L'impact du *Code de construction* sur la responsabilité du fonctionnaire varie selon qu'il s'agit de travaux visés ou exclus de l'application du *Code de construction* et, pour les travaux visés, en fonction de l'existence ou non d'une entente de délégation.

##### **4.5.1 Travaux exclus de l'application du Code de construction**

Dans le cadre de ces travaux, les règlements municipaux en matière de construction continuent de s'appliquer et les obligations des fonctionnaires municipaux demeurent inchangées.

##### **4.5.2 Travaux visés par le Code de la construction en l'absence d'une entente**

C'est la Régie qui a compétence pour vérifier et contrôler l'application de la *Loi sur le bâtiment* et le respect des normes de construction et de sécurité<sup>104</sup>. La municipalité ne pourra être tenue responsable à l'égard des travaux qui relèvent de la juridiction de la Régie.

Néanmoins, la municipalité demeure responsable si ses fonctionnaires fournissent des renseignements erronés ou délivrent des permis en contravention de la réglementation municipale qui demeure applicable, c'est-à-dire les normes autres que celles touchant la construction et la sécurité.

##### **4.5.3 Travaux visés par le Code de la construction en présence d'une entente**

En présence d'une entente de délégation entre la Régie et une municipalité, la responsabilité municipale est limitée par l'article 145 de la *Loi sur le bâtiment* qui prévoit ce qui suit :

**145.** La Régie, un membre du conseil d'administration, un membre de son personnel ainsi que les personnes exerçant un pouvoir délégué en vertu de l'article 132 ne peuvent être poursuivies en justice en raison d'un acte officiel accompli de bonne foi dans l'exercice de leurs fonctions.

Bien que cette exclusion de responsabilité ne vait que pour l'exercice des pouvoirs délégués en vertu de l'article 132 et à l'égard des travaux auxquels le **Code de construction** s'applique, elle soustrait néanmoins du champ de la responsabilité civile municipale certaines fonctions qui, autrement, ne bénéficient pas d'une telle protection.

## 5. CONCLUSION

Beaucoup de gestes posés quotidiennement par les fonctionnaires municipaux responsables de la délivrance des permis et certificats ainsi que des inspections sont susceptibles de donner ouverture à des réclamations, notamment en cas de violation de l'obligation de diligence, du devoir d'information, de l'obligation de transparence ou de l'obligation de compétence qui incombe à ces fonctionnaires.

L'entrée en vigueur du **Code de construction** a eu pour effet de limiter en partie la responsabilité des municipalités et de leurs fonctionnaires à l'égard des travaux qui y sont assujettis. Dans le cas où les travaux relèvent de la juridiction de la Régie du bâtiment, la municipalité n'est plus responsable de la vérification et du contrôle de l'application des normes de construction et de sécurité. Dans le cas où une entente de délégation existe entre la Régie et la municipalité, l'exclusion de responsabilité prévue à l'article 145 de la **Loi sur le bâtiment** peut être invoquée par cette dernière.

Actuellement, le **Code de la construction** n'a pas d'impact important sur la responsabilité des fonctionnaires municipaux en raison des nombreux bâtiments qui sont exclus de son champ d'application. Toutefois, son impact se fera sentir dans le futur, au fur et à mesure que ces exclusions seront levées par le gouvernement.



## Références au texte

1. Art. 71, al. 1, de la **Loi sur les cités et villes**, L.R.Q., c. C-19 (ci-après : «L.C.V.») et art. 165, al. 1, du **Code municipal du Québec**, L.R.Q., c. C-27.1 (ci-après : «C.M.»).
2. Art. 77, al. 1, L.C.V. et art. 491(3) C.M.
3. Un changement dans le vocabulaire législatif est intervenu avec l'adoption de la **Loi sur la justice administrative**, L.Q. 1997, c. 43, art. 875, par le remplacement dans les lois et leurs textes d'application des mots «*émettre*» et «*émission*», lorsqu'ils réfèrent à la délivrance d'un permis ou d'une licence, par les mots «*délivrer*» et «*délivrance*».
4. Par exemple : art. 412.1 et ss. L.C.V. et art.495 et ss. C.M. (démolition d'immeubles à logement); par. 414(8) L.C.V. et 544(4.1) C.M. (exploitation de plages ou piscines publiques); par. 414(12) L.C.V. (porteurs de journaux); par. 415(31) L.C.V. et art. 994 C.M. (bicyclettes); par. 457(1) L.C.V. (marchés publics); par. 460(2) L.C.V. et 544(8) C.M. (jeux de boules, de billard, de pool, de trou-madame, de quilles, de bagatelle, salles de tir, jeux électroniques ou salles de jeux électroniques); par. 460(4) L.C.V. (ventes à l'encan, agents et solliciteurs de clients); par. 460(5) L.C.V. (prêteurs sur gages, marchands d'effets d'occasion et marchands de bric-à-brac); par. 460(6) L.C.V. (porte-balles, agents de publications, pla-ciers, colporteurs, vendeurs et crieurs publics); par. 460(7) L.C.V. et 630(9) C.M. (regat-tiers); par. 460(8) L.C.V. (bureaux de renseignements ou de placements); par. 460(9) L.C.V. (livraison); par. 460(11) L.C.V. (commerçants non-résidents); par. 460(13) L.C.V. (vente dans les rues et places publiques); 460(16) L.C.V. (ratissage, ramassage); par. 460(21) L.C.V. (mise au rebut des autos); par. 460(22) L.C.V. et 627(12) C.M. (maisons de chambres et de pension); par. 630(10) C.M. (distribution de circulaires, annonces, prospectus ou autres imprimés).
5. L.R.Q., c. A-19.1 (ci-après : «L.A.U.»).
6. Excavation du sol, déplacement d'humus, plantation et abattage d'arbres et tous travaux de déblai ou de remblai; garnissage d'un terrain de gazon, d'arbustes ou d'arbres.
7. Plantation ou abattage d'arbres afin d'assurer la protection du couvert forestier.
8. Usage, réparation ou démolition d'une construction.
9. Construction, installation, maintien, modification et entretien de toute affiche, panneau-réclame ou enseigne.
10. Usages du sol, constructions et ouvrages, compte tenu, soit de la topographie du terrain, soit de la proximité d'un cours d'eau ou d'un lac, soit des dangers d'inondation, d'éboulis, de glissement de terrain ou d'autres cataclysmes, soit de tout autre facteur propre à la nature des lieux qui peut être pris en considération pour des raisons de sécurité publique ou de protection environnementale des rives, du littoral ou des plaines inondables.
11. Usages du sol, constructions et ouvrages, compte tenu de la proximité d'un lieu où la présence ou l'exercice, actuel ou projeté, d'un immeuble ou d'une activité fait en sorte que l'occupation du sol est soumise à des contraintes majeures pour des raisons de sécurité publique, de santé publique ou de bien-être général.
12. Par. 411(1) L.C.V.
13. Art. 492 C.M.
14. Voir notamment : **Ingles c. Tutkaluk Construction Ltd.**, [2000] 1 R.C.S. 298, aux par. 18 et 20.
15. **Mortimer c. Cameron**, (1994) 19 M.P.L.R. (2d) 286, au par. 15 (C.A. Ont.).
16. **Rothfield c. Manolakos**, [1989] 2 R.C.S. 1259, à la p. 1269.

17. *Ibid.*
18. L.R.Q., c. A-21.
19. L.R.Q., c. I-9.
20. **Québec (Procureur général) c. 9008-0357 Québec inc.**, D.T.E. 99T-772 (C.Q.).
21. **Ladouceur c. Dollard-des-Ormeaux (Ville de)**, J.E. 92-1645 (C.A.).
22. **Désautels c. Sainte-Anne-de-Sabrevois (Municipalité de la Paroisse de)** (18 décembre 2001), Iberville 755-05-000528-966 (C.S.).
23. Exigence d'un ou plusieurs lots distincts, de la présence des services d'aqueduc et d'égouts, de construction en bordure d'une rue publique ou privée, etc.
24. Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux.
25. Formulaire prescrit par règlement du gouvernement.
26. Approbation des plans d'implantation et d'intégration architecturale.
27. **Bélanger c. Delisle (Municipalité de)**, J.E. 95-543 (C.A.); **Michaud c. Québec (Ville de)**, [1994] R.L. 52, à la p. 67 (C.A.).
28. **Désautels c. Sainte-Anne-de-Sabrevois (Municipalité de la Paroisse de)**, *supra* note 22; **Jean-Guy Perron Construction inc. c. McWatters (Municipalité de)**, J.E. 2000-676 (C.Q.); **Saint-Pierre c. Ampleman**, [1994] R.L. 192 (C.A.).
29. **Rancourt c. 90602 Canada Itée**, J.E. 98-2245 (C.S.).
30. **Caron c. De Vos**, J.E. 99-1056, aux pp. 18 et 22 (C.S.).
31. **Hospitality Investments Ltd. c. Everett Lord Building Construction Ltd.**, [1993] A.N.-B. n° 540, aux pp. 137 et 138 (B.R.) (QL) (confirmé par [1996] 3 R.C.S. 605).
32. **Ingles c. Tutkaluk Construction Ltd.**, *supra* note 14, au par. 18.
33. *Ibid.* au par. 21.
34. *Ibid.* au par. 20.
35. *Ibid.* aux par. 20 et 40.
36. *Ibid.*; **Mortimer c. Cameron**, *supra* note 15, au par. 15; **Rothfield c. Manolakos**, *supra* note 16, aux pp. 1268 et 1269.
37. **Ingles c. Tutkaluk Construction Ltd.**, *supra* note 14, au par. 40.
38. *Ibid.* au par. 43.
39. *Ibid.* aux par. 43 à 47; **Rothfield c. Manolakos**, *supra* note 16, aux pp. 1272 et 1275.
40. **Ingles c. Tutkaluk Construction Ltd.**, *ibid.* au par. 51; **Rothfield c. Manolakos**, *ibid.* à la p. 1275.
41. **Ingles c. Tutkaluk Construction Ltd.**, *ibid.* au par. 52; **Rothfield c. Manolakos**, *ibid.* à la p. 1275.
42. **Bélanger c. Delisle (Municipalité de)**, *supra* note 27; **Michaud c. Québec (Ville de)**, *supra* note 27; **Maska Auto Spring Itée c. Sainte-Rosalie (Corporation municipale du village de)**, [1988] R.J.Q.1576, à la p. 1586 (C.A.) (opinion du juge Chouinard, dissident, confirmée par [1991] 2 R.C.S. 3).
43. **Maska Auto Spring Itée c. Sainte-Rosalie (Corporation municipale du village de)**, *ibid.* à la p. 1586.
44. **Caisse populaire Saint-Pierre-de-Drummondville c. Drummondville (Ville de)**, J.E. 91-686, à la p. 23 (C.S.).
45. *Ibid.*, aux pp. 23 et 24 (C.S.).
46. **Orford (Municipalité du canton d') c. Thibault**, J.E. 99-1121 (C.S.).

47. **Caisse populaire Saint-Pierre-de-Drummondville** c. **Drummondville (Ville de)**, *supra* note 44, aux pp. 23 et 24.
48. **Cossette** c. **Saint-Georges-de-Champlain**, J.E. 2001-963, à la p. 3 (C.S.).
49. **Caisse populaire Saint-Pierre-de-Drummondville** c. **Drummondville (Ville de)**, *supra* note 44, aux pp. 11 et 12.
50. **Ratté** c. **L'Ange-Gardien (Municipalité de)**, B.E. 2000BE-334 (C.S.); **Fetiu** c. **Québec (Ville de)**, [2000] J.Q. n° 2454 (C.S.) (QL).
51. **Anbero Itée** c. **Québec (Ville de)**, B.E. 2000BE-1009 (C.S.).
52. **Cordia Itée** c. **Montréal (Ville de)**, J.E. 2000-1752 (C.S.) (en appel C.A.M. 500-09-010039-006).
53. **Beauchemin** c. **Saint-Joseph-de-la-Pointe-de-Lévis (Paroisse de)**, [2001] J.Q. n° 632, au par. 21 (C.S.) (QL).
54. **2160-6892 Québec inc.** c. **Sainte-Thérèse (Ville de)**, [1989] R.J.Q. 1991, à la p. 1998 (C.S.) (règlement hors cour en appel).
55. **Caisse populaire Saint-Pierre-de-Drummondville** c. **Drummondville (Ville de)**, *supra* note 44, à la p. 24.
56. **Cossette** c. **Saint-Georges-de-Champlain**, *supra* note 48, à la p. 3.
57. **Maska Auto Spring Itée** c. **Sainte-Rosalie (Corporation municipale du village de)**, *supra* note 42, à la p. 1587.
58. **St-Onge** c. **Saint-Hippolyte (Municipalité de)**, J.E. 2000-1683 (C.A.).
59. **Joyal** c. **Perron**, B.E. 98BE-892 (C.Q.).
60. **St-Onge** c. **Saint-Hippolyte (Municipalité de)**, *supra* note 58.
61. **2160-6892 Québec inc.** c. **Sainte-Thérèse (Ville de)**, *supra* note 54, aux pp. 1998 et 1999.
62. **Caisse populaire Saint-Pierre-de-Drummondville** c. **Drummondville (Ville de)**, *supra* note 44, aux pp. 19 et 26; **2160-6892 Québec inc.** c. **Sainte-Thérèse (Ville de)**, *ibid.*
63. **Caisse populaire Saint-Pierre-de-Drummondville** c. **Drummondville (Ville de)**, *ibid.* à la p. 41.
64. **Ingles** c. **Tutkaluk Construction Ltd.**, *supra* note 14, au par. 19.
65. *Ibid.*, au par. 24.
66. **McCrea** c. **White Rock**, (1974) 56 D.L.R. (3d) 525 (C.A. C.-B.) distingué dans **Ingles** c. **Tutkaluk Construction Ltd.**, *ibid.* aux par. 37 et 38.
67. L.R.Q., c. B-1.1 (ci-après : «L.B.»).
68. 26 juillet 2000 (2000, G.O. 2, 5389).
69. **Code de construction**, D. 953-2000, 26 juillet 2000 (2000 G.O. 2, 5699).
70. Art. 7 du **Code de construction**.
71. L.R.Q., c. S-3.
72. En vertu de l'article 2 de cette loi, les mots «*édifices publics*» désignent les églises, les chapelles, ou les édifices qui servent d'églises ou de chapelles, les monastères, les noviciats, les maisons de retraites, les séminaires, les collèges, les couvents, les maisons d'école, les jardins d'enfance, les garderies, les crèches et ouvroirs, les orphelinats, les patronages, les colonies de vacances, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence ou de repos, les asiles, les refuges, les hôtels, les maisons de logement de dix chambres ou plus, les maisons de rapport de plus de deux étages et de huit logements, les clubs, les cabarets, les cafés-concerts, les music-halls, les cinémas, les théâtres ou les salles utilisées pour des fins similaires, les ciné-parcs, les salles de réunions publiques, de conférences, de divertissements publics, les salles municipales, les édifices utilisés pour les expositions, les foires, les kermesses, les estrades situées sur les

- champs de course ou utilisées pour des divertissements publics, les arènes de lutte, de boxe, de gouret ou utilisées pour d'autres sports, les édifices de plus de deux étages utilisés comme bureaux, les magasins dont la surface de plancher excède trois cent mètres carrés, les gares de chemin de fer, de tramway, ou d'autobus, les bureaux de la publicité des droits, les bibliothèques, musées et bains publics ainsi que les remontées mécaniques et les jeux mécaniques.
73. CNRC 38726F (version française) et NRCC 38726 (version anglaise) y compris les modifications de juillet 1998 et de novembre 1999.
74. Art. 1 du **Code de construction**.
75. Art. 4 du **Code de construction**.
76. Art. 10, al. 1 L.B. : «*Est un équipement destiné à l'usage du public un lieu de baignade, un jeu mécanique, une estrade, une remontée mécanique, un ascenseur, une plate-forme élévatrice, un funiculaire, un belvédère, une tente ou une structure gonflable désigné par règlement du gouvernement. Il en est de même de tout autre équipement désigné par règlement du gouvernement.*»
77. Art. 2 L.B.
78. Art. 9 L.B.
79. Art. 2 du **Code de construction**.
80. R.R.Q., c. B-1.1, r. 0.01, tel que modifié par le **Règlement modifiant le Règlement sur l'exemption de l'application de la Loi sur le bâtiment**, D. 954-2000, 26 juillet 2000 (2000, G.O. 2, 5730).
81. Art. 118, al. 2 L.A.U.
82. Voir notamment art. 6, 33 à 36.1, 41 et 42 de cette loi.
83. Art. 22 L.B.
84. Art. 16 L.B.
85. Art. 112 L.B.
86. Art. 114 à 116 L.B.
87. Art. 122 L.B.
88. Art. 123 L.B.
89. Art. 125 L.B.
90. A.M. 2000, 26 octobre 2000 (2000, G.O. 2, 6767).
91. A.M. 2001, 18 mai 2001 (2001, G.O. 2, 3115).
92. A.M. 2001, 18 mai 2001 (2001, G.O. 2, 3115).
93. A.M. 2001, 11 juillet 2001 (2001, G.O. 2, 5438) et A.M. 2001, 6 décembre 2001 (2001, G.O. 2, 8287).
94. A.M. 2001, 11 juillet 2001 (2001, G.O. 2, 5438).
95. A.M. 2001, 11 juillet 2001 (2001, G.O. 2, 5438) et A.M. 2001, 14 novembre 2001 (2001, G.O. 2, 7887).
96. A.M. 2001, 11 juillet 2001 (2001, G.O. 2, 5438).
97. A.M. 2001, 11 juillet 2001 (2001, G.O. 2, 5438).
98. A.M. 2001, 11 juillet 2001 (2001, G.O. 2, 5438).
99. A.M. 2001, 14 novembre 2001 (2001, G.O. 2, 7887).
100. A.M. 2001, 6 décembre 2001 (2001, G.O. 2, 8287).
101. L.Q. 2001, c. 56.
102. Art. 133 L.B.
103. Art. 134 L.B.
104. Par. 111(1) L.B.

# LA TARIFICATION DES SERVICES DE PROTECTION INCENDIE AUX PROPRIÉTAIRES NON-RÉSIDENTS DE VÉHICULES VOLÉS : LA COUR D'APPEL TRANCHE LE DÉBAT

Par M<sup>e</sup> Denis Beaupré

Les services de sécurité-incendie des municipalités du Québec doivent régulièrement intervenir pour combattre des incendies de véhicules automobiles qui surviennent sur le territoire qu'ils desservent.

Depuis l'entrée en vigueur du *Règlement sur les conditions ou restrictions applicables à l'exercice des pouvoirs de tarification des municipalités* (ci-après «Décret 1201-89») en 1989, une municipalité peut imposer un tarif suite à une intervention destinée à prévenir ou combattre l'incendie du véhicule d'une personne qui n'habite pas le territoire desservi par le service de sécurité-incendie et qui ne contribue pas autrement à son financement<sup>1</sup>.

Il semble qu'il soit de pratique relativement courante pour les voleurs de voitures de les incendier pour faire disparaître les indices de leurs crimes. Cette pratique a généralement cours sur des routes secondaires, à l'abri des regards indiscrets. Or, les compagnies d'assurances automobile refusaient généralement de payer pour l'intervention d'un service de sécurité-incendie quand un véhicule avait été volé. Les compagnies d'assurances, dans ces cas particuliers, invoquaient l'article 108 de la **Loi sur l'assurance automobile** (L.R.Q. c.A-25) qui se lit comme suit :

## « CHAPITRE II RESPONSABILITÉ CIVILE

**108.** Le propriétaire de l'automobile est responsable du dommage matériel causé par cette automobile.

Il ne peut repousser ou atténuer cette responsabilité qu'en faisant la preuve :

1. (. . .)
2. que, lors de l'accident, il avait été dépossédé de son automobile par vol et qu'il n'avait pu encore la recouvrer... ».

Comme les montants en jeu ne sont généralement pas très importants, il y a peu de décisions judiciaires rapportées.

Saisie d'un pourvoi à l'encontre d'un jugement de la Cour municipale de la Ville de Mirabel ayant rejeté une réclamation pour les services rendus par son service de sécurité-incendie, la Cour d'appel (les honorables Jean-Louis Baudouin, France Thibault et Joseph R. Nuss (dissent) a rendu une décision intéressante, le 22 avril 2002, dans l'affaire *Mirabel (Ville de) c. Katsaros*<sup>2</sup>.

Dans ce cas, la voiture de l'intimé avait été volée et elle a été retrouvée en flammes le lendemain sur le territoire de la Ville. Le service de sécurité-incendie de la Ville est intervenu et les pompiers ont maîtrisé l'incendie mais l'automobile a été complètement détruite malgré cette intervention.

Par la suite, en conformité avec son **Règlement établissant une tarification pour le service de combat de l'incendie d'un véhicule et remplaçant le règlement n° 235 de la ville, tel que modifié par les Règlements 601 et 843**, la Ville a fait parvenir une facture de 1 232,98 \$ à l'intimé.

L'intimé a refusé de payer en invoquant deux motifs : il n'était pas résident de la Ville et il n'a jamais requis ni bénéficié des services tarifés.

Le règlement de la municipalité autorisant l'imposition d'un tarif pour l'intervention de son service de sécurité-incendie à une personne qui n'habite pas son territoire tire son fondement des dispositions de la **Loi sur la fiscalité municipale** («L.R.Q», c. F-2.1), notamment des articles 244.1 et 244.3.

Sur le premier motif, la Cour d'appel conclut que la Ville pouvait légalement imposer un tarif à une personne qui n'est pas un de ses contribuables, le Décret 1201-89 l'autorisant expressément.

L'intimé fait valoir qu'il n'avait pas demandé la prestation de ce service tarifé par la Ville et qu'il n'avait pas à payer le montant réclamé. C'est d'ailleurs sur cet argument que le juge Nuss, dissident, aurait rejeté le pourvoi.

Le Décret 1201-89 prévoit, à son article 1, le principe général à l'effet qu'un tarif peut être imposé par une municipalité si le bien ou le service tarifé est utilisé réellement par le débiteur ou si ce dernier profite de l'activité suite à sa demande.

L'article 2 du Décret 1201-89 prévoit une première exception. Ainsi, une municipalité ne saurait imposer un tarif si la demande d'intervention du service de sécurité-incendie est formulée au moment où existe ou est imminent un danger pour la vie ou la santé de personnes ou d'animaux ou pour l'intégrité ou la jouissance légitime de biens ou si la demande est formulée à la pre-

mière occasion, une fois le danger passé ou l'événement terminé, en vue des constatations et des réactions appropriées.

La Cour d'appel a été appelée à interpréter cette exception dans l'arrêt **Martel**<sup>3</sup>. Ainsi, une municipalité ne pourrait pas réclamer le coût d'utilisation des pinces de désincarcération pour dégager une victime de sa voiture endommagée. Dans cette décision, la Cour d'appel est venue circonscrire l'imposition d'un tarif aux cas où les pompiers sont appelés à combattre l'incendie du véhicule d'une personne qui n'habite pas le territoire desservi par le service de sécurité-incendie de la municipalité et qui ne contribue pas autrement au financement de ce service sans que, par ailleurs, la santé et la vie d'une personne ne soit en danger en même temps<sup>4</sup>.

Dans l'affaire **Mirabel**<sup>5</sup>, la Cour d'appel a dû interpréter de nouveau le Décret 1201-89. En effet, ce Décret prévoit, comme nous l'avons déjà souligné, qu'un tarif ne peut être imposé que si le bien ou le service tarifé est utilisé réellement par le débiteur ou si ce dernier profite de l'activité suite à sa demande.

Dans le cas sous étude, l'intimé n'a jamais demandé l'intervention du service de la Ville.

Utilisant la méthode d'interprétation téléologique, ou dite de l'argument de la finalité, la Cour conclut que l'appelante était autorisée à imposer le tarif à l'intimé. La Cour en vient à la même conclusion en interprétant littéralement le règlement.

Ainsi, un tiers qui demande l'intervention du service de sécurité-incendie pour un véhicule volé en feu, le fait dans le but de sauver, du moins partiellement, ce véhicule. Il y a alors gestion d'affaires au sens du **Code civil du Québec** et le propriétaire est alors responsable des coûts engendrés. Le bénéfice reçu, au sens large du terme, est la tentative de sauvetage du véhicule.

Le Décret 1201-89 ne prévoyant aucune exception pour les véhicules volés, la Cour présume de l'intention du législateur de ne pas exclure de l'application de ce règlement cette situation particulière. En conséquence, la Cour a accueilli l'appel et condamné l'intimé à payer le montant réclamé.

La Cour d'appel tranche ainsi en faveur des municipalités un contentieux qui perdurait avec les compagnies d'assurances automobiles. Il ne fait aucun doute que la décision dans l'arrêt *Mirabel*<sup>6</sup> incitera les intéressés, lorsque les conditions d'application sont rencontrées, à payer la facture pour les services de sécurité-incendie.



## Références au texte

1. Article 2, al. 2
  2. **Mirabel (Ville de) c. Katsaros**, R.E.J.B. 2002-30952 et J.E. 2002-829 (C.A.)
  3. **Martel c. La Sécurité, compagnie d'assurances générales du Canada et Richmond (Ville de)**, n° 500-09-005903-976, 5 février 2001, les honorables Paul-Arthur Gendreau, Louise Mailhot et André Forget, jj.c.a.
  4. *Idem*, paragraphe [8]
  5. *Op. cit.*
  6. *Op. cit.*
-

## AMÉNAGEMENT - NOTION D'USAGE ACCESSOIRE

*Sorel-Tracy (Ville de) c. Gestion Marc André Lafrance inc.*, C.S. de Montréal, l'Honorable Pepita G. Capriolo, j.c.s., le 22 février 2002, Référence J.E. 2002-1069.

La Cour est saisie d'une demande en vue de reconduire une ordonnance de sauvegarde (l'équivalent d'une injonction interlocutoire) en vue de faire cesser les activités de l'intimée qui consiste au démantèlement de navires.

Le règlement de zonage permet dans cette zone les usages d'industrie légère avec certains usages dérogatoires correspondants à des activités d'industrie lourde dont la «*construction et la réparation de navires*». La Cour constate que la démolition de navires n'est pas un usage accessoire à ceux prévus au règlement de zonage, l'activité n'ayant pas pour finalité, à l'évidence, de rendre un navire apte à naviguer. De plus, les inconvénients liés à cette activité sont beaucoup plus graves que la construction et la réparation de navires compte tenu de l'intensité des travaux engagés.

En effet, la Ville s'appuie sur un rapport d'expert démontrant que les niveaux sonores émanant des travaux de démolition dépassent très largement les normes établies au règlement sur les nuisances.

Ce règlement n'est pas déraisonnable à sa face même et, compte tenu des plaintes des résidents, la Cour conclut qu'il y a apparence de droit quant à la violation de l'article 20 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2). De plus, comme il s'agit d'une nouvelle activité, les intimées auraient dû obtenir un certificat d'autorisation en vertu de l'article 22 de cette *Loi*.

La violation d'une loi d'ordre public, ici la *Loi sur la qualité de l'environnement* constitue en soi un préjudice irréparable et il en va de même de la violation d'un règlement municipal sur les nuisances.

La balance des inconvénients, quant à elle, ne doit pas favoriser les intimées car la violation d'un règlement municipal représente une atteinte à l'ordre et à l'harmonie qui doivent exister entre la collectivité et chacun des membres qui la composent. Le préjudice causé est plus grave qu'entre deux individus car c'est l'ensemble des citoyens qui en subit les effets nuisibles.

Ainsi, l'ordonnance de sauvegarde est reconduite sous réserve que des travaux de démolition puissent être requis aux fins de réparer ou construire les navires.

## CARRIÈRE - DROITS ACQUIS

*Saint-Timothée (Ville de) c. Carrière Dolomite (1996) inc.*, C.S. de Beauharnois, l'Honorable Hélène Langlois, j.c.s., le 17 avril 2002, Référence J.E. 2002-792.

La Cour est saisie de deux requêtes en jugement déclaratoire.

L'intimée exploite une carrière dans une zone agricole située sur le territoire de la municipalité. Cette activité constitue un usage dérogatoire protégé par droits acquis. En 2001, l'intimée a demandé au ministère de l'Environnement un certificat d'autorisation pour l'exploitation de la carrière sur une profondeur additionnelle de 30 mètres et la modification du processus de restauration de l'aire d'extraction par la création de plans d'eau.

Les deux requêtes portent sur l'étendue des droits et obligations de l'intimée dans le cadre de cette demande de certificat.

La Cour considère que l'extension des activités extractives fait partie de la nature même de l'exploitation d'une carrière. L'exploitation de la profondeur additionnelle demandée correspond donc à l'évolution de l'usage antérieur et permet de prolonger la durée de vie de la carrière. Rien dans la preuve ne permet de conclure que telle exploitation serait susceptible de créer sur la collectivité des effets tels qu'il y aurait lieu de conclure à un changement dans la nature des activités. Il n'y a donc pas de modification de l'usage dérogatoire protégé et la réglementation municipale ne peut faire échec au projet.

En ce qui concerne la méthode de restauration du site, la Cour considère que le processus de restauration s'insère dans la continuité de l'exploitation de la carrière et représente pour les exploitants l'exécution d'une obligation à laquelle ils sont tenus en vertu du **Règlement sur les carrières et les sablières** (R.R.Q., c. Q-2, r. 2). Or, l'article 124 de la **Loi sur la qualité de l'environnement** (L.R.Q., c. Q-2) reconnaît la suprématie du règlement provincial sur la réglementation municipale.

Suivant le règlement provincial, la restauration par aménagement de plans d'eau est une éventualité possible. Par ailleurs, un tel aménagement n'est pas prohibé par la réglementation municipale. Dans ce contexte, la Cour considère que telle prohibition serait de toute façon inopérante, compte tenu des termes de l'article 124.

N.D.L.R.: Jugement porté en appel, C.A. de Montréal, le 16 mai 2002, n° 500-09-012298-022.

## CARRIÈRE - DROITS ACQUIS

*Thibodeau c. Saint-François-Xavier-de-Brompton (Municipalité de)*, C.S. de Saint-François, l'Honorable Pierre Boily, j.c.s., le 9 mai 2002, Référence J.E. 2002-1217.

La Cour est saisie d'une requête pour jugement déclaratoire en vue de faire reconnaître la conformité d'un projet d'exploitation d'une carrière à la réglementation municipale.

Le requérant est propriétaire d'un terrain situé en zone agricole et il a obtenu, en 1999, une confirmation du secrétaire-trésorier de la municipalité à l'effet que l'exploitation d'une carrière était conforme à la réglementation. Cette confirmation était requise aux fins d'une demande qu'il a effectuée auprès de la C.P.T.A.Q. en vue d'obtenir l'autorisation d'utiliser les terrains à des fins autres qu'agricoles.

Les démarches entreprises par le requérant se sont avérées longues et, entre temps, le conseil de l'intimée adoptait une résolution visant à modifier la réglementation applicable et faisait valoir son objection au projet devant la C.P.T.A.Q., supportant ainsi l'opinion publique qui s'était mobilisée contre celui-ci.

La Cour ordonne à la municipalité d'émettre toute attestation ou certificat confirmant la conformité du projet au règlement de zonage quant auquel le requérant a des droits acquis, et déclare le règlement inopposable à ce dernier.

## CONSTRUCTION - TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES

*Entreprises P.E.B. ltée c. Québec (Ville de)*, C.A. de Québec, les Honorables Thérèse Rousseau-Houle, Jacques Chamberland et Louis Rochette, jj.c.a., le 18 mars 2002, Référence J.E. 2002-558.

Un contrat pour la réfection d'infrastructures a été confié à P.E.B. par la Ville de Bal-Bélaire (devenue Ville de Québec). En cours de travaux, les ingénieurs de la Ville ont exigé des travaux supplémentaires. L'entrepreneur a décidé d'exécuter les travaux supplémentaires seulement une fois que le contrat principal serait terminé malgré que cette façon de procéder l'obligerait à creuser une seconde fois au même endroit, ce qui augmentait considérablement le coût des travaux supplémentaires requis.

P.E.B. réclame de la Ville, à titre de travaux supplémentaires, le coût de la seconde excavation. La Ville n'accepte de payer qu'une partie de la somme réclamée, jugeant que le coût excédentaire des travaux supplémentaires en raison de leur exécution tardive et hors séquence devait être supporté par l'entrepreneur qui avait le choix de la méthode d'exécution des travaux.

La Cour d'appel décide que, malgré que le choix de la méthode appartienne à l'entrepreneur, les ingénieurs de la Ville auraient dû exiger de l'entrepreneur qu'il exécute les travaux supplémentaires avant de terminer les travaux originaux comme le leur permettait le contrat.

En conséquence, la Cour d'appel décide de faire supporter également par l'entrepreneur et la Ville le coût excédentaire des travaux supplémentaires que la Ville avait refusé.

## CONTRAT - CONDITIONS LIÉES À L'APPROBATION DU MINISTRE

*Vassilantopoulos c. Montréal (Ville de)*, C.S. de Montréal, l'Honorable Jean-Jacques Crêteau, j.c.s., le 31 juillet 2002, Référence n° 500-05-071263-022.

La Cour est saisie d'une requête pour jugement déclaratoire en vue de l'interprétation d'une

résolution de l'ancienne Ville de Montréal et de dispositions contenues à une offre d'achat.

L'offre d'achat, intervenue au cours de l'année 2001, a fait l'objet d'une résolution du conseil municipal l'approuvant en date du 5 octobre 2001. Cette option était valide pour une période de douze mois après la résolution et comportait une mention à l'effet qu'elle était assujettie aux autorisations législatives et réglementaires auprès du Comité de transition de la nouvelle Ville de Montréal et du ministère des Affaires municipales et de la Métropole.

Or, ces conditions n'ont pas été remplies et l'examen des dispositions de la *Loi portant réforme de l'organisation territoriale municipale* (L.Q. 2000, c. 56) comporte l'obligation d'obtenir l'autorisation du ministre pour l'aliénation d'un bien d'une valeur supérieure à 10 000 \$.

Cette approbation n'a pas été obtenue.

La Cour conclut que l'option consentie constituait un acte d'aliénation et l'interprétation juste des dispositions législatives doit faciliter l'exercice des pouvoirs du ministre.

En conséquence, la requête pour jugement déclaratoire et en *mandamus* est rejetée avec dépens.

N.D.L.R.: Jugement porté en appel, C.A. de Montréal, le 29 août 2002, n° 500-09-012659-025.

## CONTRATS - PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

*Mensys Business Solution Centre Ltd. c. Drummond (Municipalité régionale de comté de)*, C.S. de Drummond, l'Honorable Gilles Mercure, j.c.s., le 30 janvier 2002, Référence J.E. 2002-591.

La demanderesse est cessionnaire des droits d'auteur de la compagnie Bevadec inc. qui se spécialisait dans la conception, le développement et la mise en marché de logiciels conçus pour les municipalités.

En 1986, la M.R.C. de Drummond avait signé trois contrats avec Bevadec, se portant ainsi acquéreur d'un logiciel d'exploitation et de trois logiciels d'application concernant le service d'évaluation, le service de la taxation et des modules de services. Ces contrats précisaient également les conditions d'utilisation des logiciels d'application vendus par Bevadec à la M.R.C. de Drummond.

En 1990, Bevadec vend certains actifs à la demanderesse, actifs parmi lesquels se trouvent les codes sources des logiciels vendus par Bevadec à la M.R.C. de Drummond. Cette transaction entre Bevadec et Mensys est constatée au moyen des résolutions émanant des conseils d'administration des deux entreprises, ce bien qu'aucun contrat écrit et signé ne soit intervenu entre les deux entreprises.

À partir de 1989, la M.R.C. de Drummond procède elle-même à la mise à jour des logiciels qu'elle a acquis de Bevadec et, à cette fin, elle utilise les services d'un programmeur analyste qu'elle mandate à la pièce. Ce programmeur analyste crée également trois logiciels additionnels et procède au transfert des logiciels de Bevadec sur un nouveau système d'exploitation et sur de nouveaux équipements modernisés dont se dote la M.R.C. de Drummond.

La preuve révèle que c'est au cours de ces opérations de modification, mise à jour et transfert des logiciels de Bevadec que le logo ou le nom de cette entreprise cesse d'apparaître à l'ouverture des programmes.

Le 30 janvier 1995, la M.R.C. de Drummond signe avec la M.R.C. Nicolet-Yamaska une entente

intermunicipale au moyen de laquelle Drummond permet l'accès à son système informatique et, par conséquent, au logiciel modifié de Bevadec, à la M.R.C. Nicolet-Yamaska.

Dans un premier temps, le tribunal constate que les résolutions adoptées respectivement par les conseils d'administration de Mensys et Bevadec, constatant la cession des codes sources et des codes d'objets des logiciels initialement développés par Bevadec, sont suffisants en regard de l'article 13(4) de la **Loi sur le droit d'auteur** (L.R.C. 1985, c. C-42), les droits d'auteur s'en trouvant transférés.

Dans un deuxième temps, l'analyse des contrats liant la M.R.C. de Drummond à Bevadec permet de constater que la M.R.C. de Drummond avait effectivement le droit de modifier, fusionner et même vendre à un tiers les logiciels acquis de Bevadec, mais elle ne pouvait en créer une copie pour la mettre ensuite à la disposition de la M.R.C. Nicolet-Yamaska dans le cadre de l'exécution de l'entente intermunicipale liant les deux M.R.C.. En agissant de la sorte, c'est-à-dire en créant un répertoire distinct au bénéfice de la M.R.C. Nicolet-Yamaska qui y accédait via modem et en copiant les logiciels modifiés de Bevadec sur ce second répertoire, la M.R.C. de Drummond a violé la **Loi sur le droit d'auteur** ainsi que le contrat négocié avec Bevadec en 1986.

Le tribunal arbitre les dommages encourus à un montant de 12 000 \$ que la M.R.C. de Drummond devra verser à Mensys pour violation de son droit d'auteur quant à la partie non prescrite du recours. Quant à la M.R.C. Nicolet-Yamaska, l'action est rejetée à son égard puisque celle-ci n'avait aucun moyen de savoir, au moment de la signature de l'entente intermunicipale, que les logiciels mis à sa disposition via les équipements informatiques de la M.R.C. de Drummond étaient assujettis à un droit d'auteur en faveur de Bevadec-Mensys. Le tribunal souligne le fait que

la M.R.C. Nicolet-Yamaska a mis un terme à l'entente intermunicipale dès qu'elle a su qu'un litige existait au sujet d'un droit d'auteur.

Le tribunal tient compte de la bonne foi des deux défenderesses et dans le cas de la M.R.C. de Drummond, le tribunal tient compte du fait que celle-ci croyait, à tort, que Bevadec ne détenait plus de droit d'auteur sur les logiciels vendus étant donné que le contrat qui la liait à Bevadec l'autorisait à les modifier, les fusionner et les intégrer dans d'autres programmes pour son usage personnel tout en lui permettant l'accès aux codes sources requis à ces fins. La M.R.C. de Drummond s'est méprise sur l'étendue de ses droits lorsqu'elle a copié les logiciels dans un second répertoire afin d'en permettre l'accès par un tiers, soit la M.R.C. Nicolet-Yamaska. Il ne s'agit toutefois pas d'un acte de malice ou de mauvaise foi et, par conséquent, aucun dommage exemplaire n'est accordé.

## CONTRAT D'ENTREPRISE - EXCÉDENT DE COÛTS

**Entreprises Ernest Beaudoin Itée c. Thetford Mines (Ville de)**, C.Q. de Frontenac, l'Honorable Suzanne Villeneuve, j.c.q., le 26 mars 2002, Référence B.E. 2002-1161.

La demanderesse réclame la somme de 15 936,00 \$ suite à l'exécution d'un contrat visant à la mise en place d'infrastructures et représentant des coûts additionnels engagés par elle dans le cadre de l'exécution de ce contrat.

Accordé à un montant de 679 180 \$, ce contrat prévoyait l'enlèvement de revêtement d'asphalte et de l'excavation. Or, il s'est avéré que l'épaisseur de l'asphalte à être enlevée était supérieure à ce que prévu au devis et que les sondages fournis par la défenderesse quant à la nature du sol étaient erronés, une masse de roc se trouvant dans l'assiette des travaux.

La défenderesse ne saurait prétendre que la demanderesse allait assumer ce risque puisque rien dans le cahier des charges n'indiquait que ces sondages étaient approximatifs et que, quels que soient les sondages auxquels avait pu procéder la demanderesse, elle n'aurait vraisemblablement pas trouvé cette masse de roc.

Les mandataires de la défenderesse ayant été mis au fait de la situation rencontrée par la demanderesse, le processus lié à la reconnaissance des coûts additionnels a été respecté.

En conséquence, la défenderesse est condamnée à payer à la demanderesse la somme réclamée, avec dépens.

## DÉROGATION MINEURE - NULLITÉ DE LA RÉOLUTION

**Marceau-Grimard c. Mont-Saint-Haire (Ville de)**, C.S. de Saint-Hyacinthe, l'Honorable Jocelyn Verrier, j.c.s., le 12 août 2002, Référence n° 750-05-001907-004.

La Cour est saisie d'une requête en jugement déclaratoire concluant à la démolition d'un bâtiment érigé par le voisin de la requérante en suite à une dérogation mineure accordée par résolution de l'intimée. Est également demandée la nullité du permis de construction.

La dérogation mineure est fondée sur l'impossibilité d'exiger la construction d'un garage attaché au bâtiment compte tenu du style architectural de la résidence. Par ailleurs, l'emplacement du garage ne pourrait se situer à l'endroit requis en vertu de la réglementation vu la topographie et les aménagements paysagers existants.

Après l'aval du comité consultatif d'urbanisme, le conseil a donné suite à la demande et accordé la dérogation mineure.

La requérante, évidemment, se plaint de la construction de ce garage.

La Cour constate qu'il s'agit là d'un pouvoir discrétionnaire appartenant au conseil et que le processus prévu à la réglementation a été scrupuleusement suivi. La requérante n'a pas rempli son fardeau de preuve à l'effet qu'il y a eu violation de la loi, abus ou fraude, lors des différentes étapes menant à l'adoption de la résolution.

Ainsi, la requête est rejetée avec dépens.

## DROITS ACQUIS - FARDEAU DE PREUVE - HANGAR À BATEAUX

*Lac Brome (Ville de) c. Lépine*, C.S. de Bedford, l'Honorable Paul-Marcel Bellavance, j.c.s., le 8 janvier 2002, Référence B.E. 2002BE-214.

La Cour supérieure est saisie d'une requête en démolition d'un hangar à bateaux. Les intimés ont acheté une propriété située sur la rive du lac Brome. Vu leur vétusté, la plupart des bâtiments ont dû être rasés, seul le hangar à bateaux ayant pu être sauvé, selon les intimés.

Avant que les intimés n'entreprennent les travaux de rénovation du hangar à bateaux, sans permis et à l'insu de la municipalité, celui-ci était délabré au point d'être dangereux. La preuve démontre que le hangar n'a pas été utilisé pour entreposer des bateaux depuis plusieurs années; il aurait été abandonné depuis plus de vingt ans.

Il incombe à la municipalité de prouver la perte des droits acquis par abandon de l'usage pendant plus d'un an. Toutefois, un aveu de l'un des intimés à l'effet que le hangar n'était plus utilisable au moment de l'achat et la preuve abondante à l'effet que ces lieux étaient abandonnés depuis vingt ans a opéré un renversement du fardeau de la preuve.

Ainsi, il incombait aux intimés de démontrer, par prépondérance, que l'usage n'avait pas été implicitement abandonné, ce qu'ils n'ont pas fait. Comme il y a eu abandon pendant plus d'un an, l'usage et les rénovations entreprises sont dérogatoires et les lieux devront être remis dans l'état où ils étaient avant les rénovations.

N.D.L.R.: Jugement porté en appel, C.A. de Montréal, le 5 février 2002, n° 500-09-011899-028.

La conclusion nous apparaît difficile d'exécution, soit dit avec égards.

## DROITS DE MUTATION - RÉTROCESSION

*Saint-Paul-de-l'Île-aux-Noix (Municipalité de) c. Mino*, C.Q. d'Iberville, l'Honorable Claude H. Chicoine, j.c.q., le 8 mars 2002, Référence J.E. 2002-645.

La Cour du Québec est saisie d'une requête demandant l'annulation de droits de mutation immobilière. L'immeuble en cause est vendu par le contribuable le 30 octobre 1998 et l'acte de vente contient une clause résolutoire stipulant qu'en cas de défaut de l'acquéreur de se conformer à ses obligations, la vente pourra être résolue une fois que le vendeur aura «*servi à qui de droit le préavis requis par la loi*». Or, suite à cette vente, l'acquéreur ne respecte pas ses obligations, notamment quant au remboursement du prix d'achat; le 23 février 2001, il rétrocède, par acte notarié, l'immeuble au contribuable sans toutefois qu'il y ait inscription de l'avis habituel de 60 jours. Dans l'acte de rétrocession, l'acquéreur devenu cédant déclare que les droits de mutation suite à la transaction de 1998 ont été payés, ce qui est faux cependant puisque ces droits n'ont jamais été acquittés. Suite à cette rétrocession de 2001, la municipalité exige le paiement de droits de mutation mais annule cette facture en juillet 2001 compte tenu de la nature de la transaction qu'elle reconnaît alors comme une rétrocession.



C'est dans ce contexte que la Cour du Québec doit décider si le contribuable, ayant retrouvé la propriété de son immeuble suite à la rétrocession, est tenu de rembourser les droits de mutation demeurés impayés suite à la vente de 1998. Le contribuable allègue que lorsqu'un acte de vente avec clause résolutoire est suivi d'un acte de rétrocession, la résolution s'opère comme si la vente n'avait jamais existé et qu'une municipalité ne peut donc pas percevoir de droits de mutation dans un tel cas puisque le transfert est censé ne jamais avoir eu lieu. De son côté, la municipalité prétend que le contribuable n'a pas exercé la clause résolutoire stipulée à l'acte de vente puisque l'article 1743 du **Code civil du Québec**, lequel prévoit l'envoi et l'inscription d'une mise en demeure de 60 jours, n'a pas été respecté. La municipalité plaide donc qu'il n'y a pas eu rétrocession mais simplement échange ou remise d'un bien.

La Cour note en premier lieu un certain illogisme de la part de la municipalité puisque celle-ci a annulé la perception des droits de mutation pour la rétrocession de 2001 alors qu'elle réclame toujours ces droits pour la transaction initiale de 1998. La Cour analyse ensuite les notions d'échange et de dation en paiement pour indiquer qu'en l'espèce, il n'y a pas eu échange à proprement parler mais plutôt remise, par rétrocession, d'un bien au créancier dans le but d'éteindre l'obligation du débiteur. La Cour juge, à la lumière des termes utilisés dans l'acte de rétrocession et du contexte à l'intérieur duquel celui-ci a été conclu, que les parties ont voulu donner effet à la clause résolutoire stipulée à l'acte de vente.

Rappelant que la seule question devant être tranchée en l'espèce est de savoir s'il y a eu ou non rétrocession au sens de la **Loi concernant les droits sur les mutations immobilières** (L.R.Q., c. D-15.1), la Cour indique que l'effet rétroactif d'une clause résolutoire est incontestable : l'acquéreur est réputé n'avoir jamais été propriétaire. Ainsi, puisque le transfert est censé

n'avoir jamais existé, la municipalité ne peut percevoir aucun droit de mutation sur la transaction intervenue en 1998. Par ailleurs, la Cour rappelle que l'article 1 de la **Loi précitée prévoit expressément que le mot « transfert »** ne comprend pas une rétrocession.

## ÉVALUATION - ÉDIFICE À BUREAUX - FAITS POSTÉRIEURS À LA DATE DE RÉFÉRENCE

*Montréal (Communauté urbaine de) c. Développements Iberville ltée*, C.Q. de Montréal, l'Honorable Raoul P. Barbe, j.c.q., le 15 janvier 2002, Référence J.E. 2002-742.

Il s'agit d'un appel d'une décision du Tribunal administratif du Québec, section des affaires immobilières, (ci-après le « T.A.Q. ») qui vise à faire déterminer la valeur contributive des travaux d'aménagement de 2 400 000 \$ effectués à l'égard d'un immeuble à revenus situé à Dorval et qui ont permis de rendre le bâtiment louable sur plus de 80 % de sa superficie locative.

La décision du T.A.Q. a déterminé la valeur foncière de l'immeuble pour la période commençant le 1<sup>er</sup> janvier 1999 du rôle foncier triennal de 1995-1996-1997, prolongée au 31 décembre 2000.

Les parties ont admis que l'évaluateur municipal avait correctement déterminé les dates de référence pour apprécier l'état du bâtiment, suite à l'émission de deux certificats, au 1<sup>er</sup> janvier et au 1<sup>er</sup> juillet 1999.

Tout en rappelant l'importance de ne pas confondre « valeur » et « coût », la Cour énonce que la question relative à la valeur contributive des travaux de rénovation et d'aménagement est quelque peu nouvelle puisqu'elle ne se posait généralement pas dans le cas des rôles annuels; toutefois, avec l'application des rôles triennaux prolongés jusqu'à sept ans, ce problème se pose

davantage puisqu'on ne peut toucher à la valeur inscrite au rôle présumée exacte de sorte qu'il faut alors déterminer seulement la valeur contributive ou la plus-value de ces travaux exécutés durant l'existence d'un rôle.

Parmi les erreurs reprochées au T.A.Q., les appelantes prétendent qu'il a pris en considération des faits postérieurs à la date d'évaluation (*hindsight*).

Il appert effectivement que le T.A.Q. a retenu le loyer marchand de l'évaluateur de l'intimée qui prend en considération des faits postérieurs à la date de référence du 1<sup>er</sup> juillet 1993. En effet, l'évaluateur de l'intimée a écarté quatre baux dont le loyer net était supérieur aux taux unitaires retenus par cet expert pour le motif que ces baux impliquaient des locataires qui avaient quitté les lieux loués avant l'expiration de leurs baux mais postérieurement au 1<sup>er</sup> juillet 1993. Selon la preuve non contredite, ces départs n'étaient ni prévisibles ni connus au moment de la signature des baux au 1<sup>er</sup> juillet 1993.

La Cour du Québec en arrive à la conclusion qu'en utilisant des faits subséquents à la date de référence dans la détermination du loyer marchand et qu'en rejetant, pour ce motif, quatre baux existant à la date de l'évaluation mais concernant un bâtiment voisin que les deux parties estiment comparable, le T.A.Q. a adopté une vision *a posteriori* des faits, ou *hindsight*, commettant ainsi une erreur de droit.

L'autre erreur reprochée par les appelantes porte sur l'escompte accordé par le T.A.Q. sur les taux unitaires au pied carré du loyer en invoquant la grande superficie louée par le locataire principal. Le T.A.Q. s'était déclaré d'opinion que plus la superficie louée est grande, moins le loyer est élevé.

Préférant s'en remettre aux données concrètes fournies par la preuve, la Cour déclare

que la règle de l'escompte accordé aux grandes superficies locatives est empirique et souvent écartée par la jurisprudence.

Par contre, après avoir analysé les éléments de preuve soumis au T.A.Q. par les parties, la Cour conclut que certains éléments justifiaient le T.A.Q. d'accorder un escompte pour grande superficie locative.

Comme autre motif d'appel, les appelantes reprochent au T.A.Q. d'avoir modifié la valeur attribuée au terrain qui avait fait l'objet d'une entente entre les parties, au début du procès, et qui n'avait donc pas fait l'objet d'une preuve particulière.

Ayant prouvé la valeur globale de l'unité d'évaluation par l'emploi de la méthode du revenu, le T.A.Q., sans qu'aucune preuve n'ait été faite par les parties, modifie la valeur réelle du terrain, faisant ainsi passer le taux unitaire au pied carré de 6,50 \$ à 23 \$, en procédant tout simplement à une répartition différente de la valeur du terrain et de la bâtisse à partir de la valeur réelle obtenue.

Le T.A.Q. n'a aucunement motivé sa décision pour modifier ainsi unilatéralement la valeur réelle du terrain.

En émettant les certificats de modification au rôle d'évaluation pour tenir compte des travaux effectués sur le bâtiment, l'évaluateur municipal n'a apporté aucune modification à la valeur du terrain inscrite au rôle. Or, à la suite d'une modification du rôle par mise à jour, la règle veut que seul l'objet de la modification puisse faire l'objet d'un recours.

Bien plus, le contribuable ne contestait même pas la valeur du terrain, cette dernière ayant fait l'objet d'une entente entre les parties.

Il est manifeste que le T.A.Q. a erré en concluant à une valeur du terrain de 2 800 000 \$, puisque ces conclusions sont contraires à tout le litige exposé devant lui et à toute la preuve.

De plus, le T.A.Q. a contrevenu à l'article 13 de la *Loi sur la justice administrative* (L.R.Q., c. J-3) qui stipule explicitement que la décision terminant une affaire doit être motivée.

Ainsi, si le T.A.Q. avait motivé sa ventilation des 4 200 000 \$ entre le terrain et le bâtiment, il aurait difficilement pu expliquer pourquoi un bâtiment dont la valeur avait été déterminée par le T.A.Q. à 2 011 200 \$ avant que ne soit fait l'aménagement intérieur n'avait plus qu'une valeur de 1 400 000 \$ après que des dépenses d'aménagement intérieur de 2 400 000 \$ aient été encourues. Même si le T.A.Q. est un tribunal spécialisé, il doit expliquer pourquoi il en est arrivé à cette ventilation.

## ÉVALUATION - UTILISATION AGRICOLE EFFECTIVE CRITÈRES D'INTERVENTION DE LA COUR DU QUÉBEC

*Maklary c. Saint-Hubert (Ville de)*, C.Q. de Longueuil, l'Honorable Micheline Laliberté, j.c.q., le 25 mars 2002, Référence J.E. 2002-741.

La Cour du Québec est saisie d'un appel concernant deux décisions rendues par le Tribunal administratif du Québec (ci-après le «T.A.Q.»), section des affaires immobilières, qui a statué sur l'évaluation foncière des immeubles des appelants.

Selon eux, le T.A.Q. aurait erré en déclarant qu'un terrain inclus dans une zone agricole pouvait avoir une valeur intermédiaire entre la valeur d'un terrain d'une zone agricole permanente et celle d'un terrain en zone blanche, décrétant ainsi que sur une telle propriété pou-

vaient coexister deux utilisations optimales en même temps et concluant qu'il fallait appliquer un taux de 50 % de dépréciation au taux indiqué par le marché environnant en zone blanche.

Dans le dossier de l'un des appelants, le terrain a été inclus dans la zone agricole permanente jusqu'en 1990; par la suite, il a fait partie d'un ensemble d'immeubles ayant été exclus de cette zone. À la demande de l'appelante, son immeuble a été inclus de nouveau dans la zone agricole, vers le 23 juillet 1991. Quant au zonage municipal, l'immeuble est zoné en façade à des fins commerciales et le résidu est zoné RX, soit un zonage indéterminé et nécessitant un plan d'ensemble.

Dans le dossier de l'autre appelant, le terrain n'a jamais été inclus dans la zone agricole permanente quoiqu'une demande d'inclusion par le propriétaire ait été accueillie. Au municipal, le terrain est zoné RX.

D'entrée de jeu, la Cour s'intéresse à la norme d'intervention qui doit s'appliquer à l'égard des appels logés à l'encontre de décisions d'un organisme ou d'un tribunal quasi-judiciaire exerçant des fonctions spécialisées. La Cour rappelle qu'elle doit accorder un poids considérable aux vues exprimées par les instances spécialisées sur les questions à l'égard desquelles celles-ci possèdent une grande expertise.

Puisque le T.A.Q. est une instance spécialisée qui a rendu les deux décisions en litige, à l'intérieur de son champs d'expertise, portant spécifiquement sur l'évaluation foncière d'immeubles, incluant notamment les méthodes de calcul et d'évaluation permettant de fixer la valeur devant être portée au rôle d'évaluation (valeur réelle et utilisation optimale), la Cour ne pourra intervenir que si le T.A.Q. a agi de façon déraisonnable, en faisant preuve d'une retenue plus grande que celle que commanderait la décision correcte mais moins élevée que celle que commanderait la



décision manifestement déraisonnable. Pour la Cour, la détermination de la valeur réelle d'un immeuble en fonction de son utilisation optimale relève de la science de l'évaluation et non du droit et dépend des faits mis en preuve.

L'expert des appelants a soutenu devant le T.A.Q. que l'utilisation optimale des terrains ne pouvait être qu'agricole, n'entrevoquant aucune utilisation autre qu'agricole à court, moyen ou long terme.

L'expert de la municipalité a soutenu, au contraire, que l'utilisation optimale des terrains pouvait être autre qu'agricole, s'agissant de terrains à proximité des zones urbaines, commerciales ou industrielles, d'axes routiers importants. De plus, bien que n'étant pas directement desservis, les terrains profitaient de la proximité des services municipaux.

Après avoir pris connaissance de toute la preuve administrée devant le T.A.Q., la Cour du Québec se dit incapable de conclure que le T.A.Q. a erronément retenu deux utilisations optimales pour un même terrain. L'examen des décisions du T.A.Q. permet de constater que celui-ci a d'abord retenu que l'inclusion des terrains à la zone agricole provinciale, faite à la demande des propriétaires, a eu des effets concrets sur leur valeur réelle car elle restreint le droit de les utiliser et d'en disposer. Cependant, le T.A.Q. n'en conclut pas pour autant que l'utilisation optimale est agricole car il va au-delà de l'utilisation effective et considère le fait qu'il ne s'agit pas de terrains situés dans la zone agricole permanente «provinciale», ni dans une zone agricole «municipale», ni entourés d'immeubles exploités à des fins agricoles.

En vertu des articles 43 et 44 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1), l'utilisation optimale peut être différente de l'utilisation effective. En l'espèce, le T.A.Q. a donc considéré non seulement une utilisation effective mais également l'utilisation la plus probable des terrains,

bref leur utilisation optimale. Il est exact de soutenir qu'il existe une présomption voulant que l'utilisation effective constitue l'utilisation optimale mais cette présomption peut être renversée.

La Cour du Québec se déclare d'avis que les conclusions du T.A.Q. quant au choix de l'utilisation optimale autre qu'agricole des terrains des appelants sont loin d'être déraisonnables, qu'elles sont entièrement supportées par la preuve offerte et reposent sur une juste appréciation de cette preuve. Par ailleurs, la Cour termine son analyse en s'interrogeant sur le caractère raisonnable de la réduction de 50 % du taux au pied carré des terrains attribuée par le T.A.Q.

Estimant que cette réduction n'est pas arbitraire mais qu'elle reflète seulement une limite temporaire de l'utilisation des terrains des appelants, la Cour confirme également le bien-fondé du taux au pied carré proposé par le T.A.Q. pour la valeur des terrains.

## EXPROPRIATION - INDEMNITÉ - TERRAIN VAGUE

*Pointe-aux-Père (Ville de) c. Noël, T.A.Q.*, M<sup>e</sup> Jacques Forgues et M. Guy Martineau, membres, le 8 janvier 2002, Référence T.A.Q.E. 2002AD-51.

La ville expropriante a acquis deux parcelles de terrains vagues en vue de l'aménagement d'une piste cyclable. Les expropriés visés par les procédures sont un particulier de même que la compagnie de construction dont il est propriétaire. Bien que les expropriés aient admis le taux de 1,25 \$ le mètre carré devant servir de base à l'évaluation des parcelles de terrains, le Tribunal administratif du Québec (ci-après le «T.A.Q.») estime nécessaire de s'intéresser à la provenance de ce taux pour déterminer s'il est approprié en l'espèce.

Quant à l'usage le meilleur et le plus profitable des immeubles expropriés, le T.A.Q. note que les deux parcelles expropriées sont voisines et que comme la compagnie expropriée est contrôlée par le particulier exproprié, ces terrains doivent être vus comme un tout indissociable, possédant une valeur utilitaire d'ensemble beaucoup plus élevée que leur valeur individuelle. Le T.A.Q. note d'ailleurs que l'examen d'un plan d'ensemble du secteur illustre bien les possibilités acquises de ces terrains en regard de l'expectative éventuelle d'y accomplir un développement résidentiel. Le T.A.Q. conclut donc, après étude et analyse de la preuve à ce sujet, que le taux unitaire de 1,25 \$ le mètre carré correspond en l'espèce à la plus haute valeur justifiable que les terrains expropriés seraient susceptibles de se voir accorder.

Le T.A.Q. accorde également aux expropriés une indemnité pour l'installation d'une clôture puisque leurs terrains sont maintenant entièrement traversés d'une piste cyclable et que l'installation d'une clôture devient nécessaire afin d'empêcher que l'on empiète sur leur propriété résiduelle. Le T.A.Q. est en effet d'avis qu'il s'agit là d'un préjudice découlant directement de l'expropriation et devant être indemnisé.

Le T.A.Q. accorde également une indemnité pour tenir compte du fait que les expropriés devront maintenant faire confectionner un nouveau plan de lotissement puisqu'ils seront contraints de resubdiviser les lots à la suite de l'expropriation. Une indemnité tenant compte du coût de confection d'un nouveau certificat de localisation est de plus accordée à la compagnie expropriée puisqu'il s'agit là d'un préjudice directement relié à l'expropriation.

Le T.A.Q. refuse cependant d'indemniser les expropriés quant à la perte de valeur de la parcelle résiduelle. En effet, le T.A.Q. estime que l'aménagement d'une piste cyclable, lorsqu'un développement résidentiel est envisagé, ne constitue pas une contrainte si importante qu'elle en vienne

à compromettre irrémédiablement la valeur des terrains qui la bornent. Tout au plus cette piste cyclable pourrait être associée à une perte de valeur, mais encore faudrait-il que les expropriés en fasse la démonstration, ce qui n'a pas été fait en l'espèce.

Finalement, quant aux frais d'expert réclamés, le T.A.Q. indique qu'il y a lieu d'en soustraire les taxes pour la compagnie expropriée puisque celle-ci est une entreprise ayant droit au remboursement de taxes.

## EXPROPRIATION - INDEMNITÉ - TERRAIN VAGUE

*Québec (Procureur général) c. Boulianne*, T.A.Q., M<sup>e</sup> Christian Beaudoin et M. Jacques Prémont, membres, le 28 janvier 2002, Référence T.A.Q.E.2002AD-52.

Le Tribunal administratif du Québec (ci-après le «T.A.Q.») doit déterminer l'indemnité d'expropriation devant être versée à l'exproprié à la suite de l'expropriation d'une parcelle d'un terrain vague et à la suite de l'établissement d'une servitude perpétuelle de drainage sur ce même terrain. L'exproprié n'a produit aucune réclamation et ne s'est pas présenté lors de l'audience.

Puisqu'il s'agit en l'espèce d'un terrain vacant, l'expropriante a privilégié, pour estimer l'indemnité devant être versée à l'exproprié, la méthode de comparaison tout en précisant que la valeur recherchée devait évidemment correspondre à une valeur au propriétaire.

L'évaluateur de l'expropriante a procédé à un impressionnant relevé des transactions de terrains vacants situés sur le territoire entier de la municipalité et n'étant pas desservis par les services d'aqueduc et d'égout. Il a relevé les transactions sur une période de sept ans, ce qui constitue, selon le T.A.Q., une période de référence plus que suffisante. Le T.A.Q. considère ce travail soumis



par l'expert évaluateur comme étant détaillé, précis et en tout point conforme aux règles de l'art en matière d'évaluation.

La valeur d'indemnisation est fixée à 1,25 \$ le mètre carré, soit 3 731 \$, pour l'acquisition de la parcelle et 207 \$ pour la valeur de la servitude, laquelle est indemnisée à 75 % de sa valeur. De plus, le T.A.Q. retient de la preuve présentée une dépréciation du résidu de l'ordre de 25 % pour tenir compte de la profondeur du terrain utilisable à son usage le plus avantageux de même que du rehaussement de la route en façade de cette propriété.

Finalement, malgré l'absence de réclamation de l'exproprié à cet égard, le T.A.Q. rappelle qu'il a entière discrétion pour accorder ou non l'indemnité additionnelle prévue à l'article 68 de la *Loi sur l'expropriation* (L.R.Q. c. E-24). Le T.A.Q. souligne à ce chapitre qu'il n'y a eu aucun retard indu ni négligence dans l'exécution des procédures. De plus, il constate que l'offre de l'expropriante était suffisante compte tenu de l'indemnité finale accordée. Le T.A.Q. note cependant que pour des raisons n'ayant pas été expliquées lors de l'audition, la prise de possession est intervenue sans versement d'une indemnité provisionnelle et sans transfert de propriété. Le T.A.Q. considère qu'il s'agit là d'un motif suffisant pour accorder l'indemnité additionnelle prévue à l'article 68 de la *Loi sur l'expropriation*. De plus, exerçant sa discrétion judiciaire à ce sujet, le Tribunal ordonne que cette indemnité additionnelle soit calculée sur le total de l'indemnité définitive, sans défalcation de toute indemnité provisionnelle qui aurait pu être versée depuis.

## EXPROPRIATION - INDEMNITÉ - TERRE AGRICOLE

*Wickham (Municipalité de) c. Makou*, T.A.Q., M<sup>c</sup> Paul Laliberté et M. René Therrien, membres, le 15 février 2002, Référence T.A.Q.E. 2002AD-54.

Le Tribunal administratif du Québec (ci-après le «T.A.Q.») doit déterminer l'indemnité d'expropriation devant être versée à l'exproprié pour l'expropriation d'une portion d'un terrain principalement exploité à des fins agricoles. Cette expropriation a été effectuée afin que la municipalité puisse se constituer une réserve de terrains à des fins industrielles.

Le T.A.Q. rappelle qu'en matière d'expropriation, il faut rechercher la valeur au propriétaire, laquelle s'évalue à la date de prise de possession du bien exproprié par l'expropriante. À ce chapitre, le T.A.Q. rappelle aussi qu'il est nécessaire d'établir l'utilisation optimale du terrain visé par l'expropriation, celle-ci devant nécessairement correspondre à l'usage le meilleur et le plus profitable pouvant être fait de ce terrain, et ce dans les limites fixées par les règlements et la loi. Cette utilisation doit en outre être physiquement et économiquement réalisable, en plus de répondre à une demande et être susceptible de réalisation dans un avenir prévisible. En l'espèce, l'utilisation optimale n'est pas contestée : il s'agit d'une terre agricole dont une portion, soit la portion expropriée, est utilisable à des fins industrielles. Le T.A.Q. retient de la preuve présentée que la valeur du terrain exproprié ne peut, en l'espèce, être inférieure à sa valeur agricole.

De plus, le T.A.Q. note que celle-ci doit être majorée de manière à refléter le plein potentiel du terrain, à savoir le potentiel industriel de la portion expropriée. Le Tribunal détermine donc la valeur agricole à 65 600 \$, celle-ci étant majorée de 10 000 \$ pour refléter le potentiel industriel du terrain. Le T.A.Q. souligne, au passage, que pour délimiter un marché de terres agricoles, il ne faut pas se référer aux bornes municipales mais plutôt à la pédologie et à l'économie de la région où se trouve le terrain sujet devant être analysé.

Quant aux frais d'expert, le T.A.Q. rappelle que ceux-ci sont des dommages lorsqu'ils découlent directement de l'expropriation, considérant leur utilité et leur pertinence dans la solution du

litige. Le Tribunal ne refusera donc que les honoraires injustifiés et il indique qu'en l'espèce, l'utilité et la pertinence de l'expertise de l'évaluateur de l'exproprié ne font aucun doute. Le Tribunal accorde donc à ce chapitre le total des frais d'expertise réclamés.

Finalement, l'indemnité additionnelle est également accordée compte tenu du fait que l'indemnité provisionnelle versée par l'expropriante ne représentait que 35 % de l'indemnité définitive.

## EXPROPRIATION - RÉVISION JUDICIAIRE - COHÉRENCE DES DÉCISIONS

*Laval (Ville de) c. Développement Drummond inc.*, C.S. de Laval, l'Honorable Richard Mongeau, j.c.s., le 28 février 2002, Référence J.E. 2002-725.

Il s'agit d'une requête en révision judiciaire d'une décision du Tribunal administratif du Québec (ci-après le «T.A.Q.»), section des affaires immobilières.

La Ville requérante a adopté des règlements visant l'expropriation de nombreuses parcelles de terrain subdivisées. Dans son ordonnance, le T.A.Q. attribue une valeur de 2 \$ le pied carré pour les emprises de terrain désignées dans les plans de subdivision comme rues proposées et rues projetées. La Cour du Québec a refusé la permission de porter cette décision en appel d'où la présente requête en révision judiciaire.

La décision attaquée a été rendue le 10 avril 2001, et la permission d'en appeler refusée le 28 juin suivant. La requérante a pris connaissance de cette dernière décision le 11 juillet et le 26 juillet suivant, elle a confié à de nouveaux procureurs le mandat d'étudier les recours possibles à l'encontre de ces deux décisions. Le 16 août 2001, la présente requête en révision judiciaire était signifiée.

À première vue, le délai de quatre mois entre la décision du T.A.Q. et la signification de la présente requête semble déraisonnable, la norme appliquée par une jurisprudence constante étant de trente jours. La théorie de l'épuisement des recours ne s'applique pas en l'espèce. Il appartient à la requérante de démontrer que des circonstances particulières justifient ce délai, ce qu'elle n'a pas fait.

Par ailleurs, c'est la norme de la décision manifestement déraisonnable qui s'applique, y compris lorsque le T.A.Q. interprète des notions de droit civil dans l'exercice de sa compétence.

La détermination de la valeur des emprises expropriées et les conséquences sur le taux unitaire de ces emprises d'une servitude de passage par destination du père de famille font partie de l'expertise du T.A.Q. La fixation de l'indemnité en matière d'expropriation est sujette à la valeur du bien exproprié et au préjudice directement causé par la requérante. Le T.A.Q. n'a pas dérogé à cette règle de droit et il a appliqué une méthode équitable pour déterminer les indemnités à verser à l'expropriée. Il s'est correctement dirigé en adoptant une notion de cohérence afin d'assurer un traitement qui soit consistant avec les décisions rendues précédemment.

La loi et la jurisprudence exigent qu'un tribunal fournisse les motifs qui l'ont amené à sa conclusion, mais pas qu'il réponde à toutes les questions soulevées par les parties. Le T.A.Q. s'est bien acquitté de sa tâche et même s'il n'a pas conclu expressément sur la question de la servitude par destination du père de famille, il a clairement pris en considération la nature du droit de propriété de l'intimée.

N.D.L.R.: Requête pour permission d'en appeler rejetée, C.A. de Montréal, le 9 avril 2002, n° 500-09-012051-025.



## FISCALITÉ - INSCRIPTION AU RÔLE - CENTRE DE RÉPARTITION

*Hydro Québec c. Montréal* (Communauté urbaine de), C.A. de Montréal, les Honorables Louise Mailhot, Morris J. Fish et Louise Otis, jj.c.a., le 10 avril 2002, Référence J.E. 2002-828.

La Cour d'appel statue sur le pourvoi contre un jugement de la Cour du Québec, qui infirmait la décision du Bureau de révision de l'évaluation foncière du Québec (ci-après le «B.R.E.F») et rejetait les plaintes déposées par l'appelante à l'égard de l'inscription aux rôles foncier et locatif triennaux 1995-1996-1997 d'une construction de huit étages située à l'intérieur de la Place Desjardins, à Montréal, et abritant, notamment, le Centre de conduite du réseau, le Centre d'exploitation régional Maisonneuve, le Centre de conduite des télécommunications, le Centre de traitement informatique et le Centre de contrôle électromécanique.

Selon elle, cette partie du complexe immobilier nommée le *Centre Hydro* ne doit pas être inscrite au rôle d'évaluation puisqu'il s'agit d'une construction faisant partie d'un *réseau de production, de transmission ou de distribution d'énergie électrique* au sens de l'article 68 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1, ci-après la «L.F.M.»), qui doit recevoir une interprétation large et libérale.

Adoptant plutôt une interprétation stricte de l'article 68 L.F.M., l'intimée estime que le *Centre Hydro* ne fait pas partie d'un *réseau de production, de transmission ou de distribution d'énergie électrique* bien qu'il y soit relié et qu'il en contrôle certaines opérations.

La Cour d'appel souligne que les appareils et équipements qui se trouvent dans le *Centre Hydro* n'ont pas été portés au rôle conformément à l'article 68 L.F.M. ; le litige porte simplement sur l'inscription au rôle de la construction qui contient et abrite ces équipements.

Selon l'appelante, le *Centre Hydro* constitue le centre névralgique de l'exploitation du grand réseau d'Hydro-Québec. Tous les appareils et équipements installés dans le *Centre Hydro* sont reliés, par télécommandes, aux réseaux de production et de transmission (transport) d'énergie électrique d'Hydro-Québec.

Selon l'ingénieur expert de l'appelante, le Centre de conduite du réseau donne les instructions aux centres d'exploitation régionaux d'exécuter plusieurs tâches concernant le réseau de production et de transport.

Les centres d'exploitation régionaux sont responsables des unités de production des centrales situées dans leur région respective. Selon l'appelante, un *réseau d'énergie électrique* est formé d'un ensemble d'éléments qui constituent un tout intégré, dont la finalité est de produire l'énergie électrique. Considérant que le Centre de conduite du réseau et le Centre d'exploitation régional Maisonneuve sont des salles de commandes du réseau d'énergie électrique d'Hydro-Québec, et qu'ils sont supportés par le Centre de conduite des télécommunications et le Centre de traitement informatique, ceux-ci font partie intégrante du réseau d'énergie électrique et, en leur absence, le réseau cesserait de fonctionner en un court laps de temps.

Selon un autre ingénieur expert de l'appelante, le *Centre Hydro* est un ouvrage essentiel aux installations qu'il abrite et sans cette construction, les différentes unités du *Centre Hydro* perdraient tout leur sens et toute leur fonctionnalité. Les unités du *Centre Hydro* ne pourraient raisonnablement être envisagées sans leur enveloppe architecturale ni les services électromécaniques qui y sont reliés.

À l'examen de la preuve, le B.R.E.F. a conclu que le *Centre Hydro* et les équipements qu'il comprend étaient «*absolument essentiels au fonctionnement du réseau et que sans eux l'électricité ne pourrait être acheminée aux clients*».

Procédant à l'analyse de l'article 68 L.F.M. en retenant l'interprétation téléologique, le B.R.E.F. conclut que le *Centre Hydro* est essentiel au fonctionnement du réseau auquel il est intégré et qu'il doit donc bénéficier de l'exclusion du rôle prévue par l'article 68(1) L.F.M.

En appel de la décision du B.R.E.F., la Cour du Québec a privilégié une interprétation restrictive de l'article 68 et reproché au B.R.E.F. d'avoir eu recours à une interprétation fondée sur une preuve scientifique plutôt qu'à celle reposant sur le sens ordinaire des mots.

La Cour d'appel entreprend l'analyse de la question en litige en précisant que l'analyse historique des modifications législatives apportées à l'article 68, proposées autant par le B.R.E.F. que par la Cour du Québec, n'offre pas de solution convaincante.

La Cour d'appel réitère que l'objet de la L.F.M. est, en premier lieu, d'accorder aux municipalités des ressources financières afin de répondre aux besoins des citoyens, et ce essentiellement par l'imposition de taxes foncières. Cependant, en adoptant les articles de la section IV, l'intention du législateur était de soumettre certaines constructions à un régime fiscal particulier. Les constructions visées aux articles 66 à 68 L.F.M. ont des facteurs de rattachement communs : elles participent toutes à l'exploitation d'industries d'utilité publique et fonctionnent par réseaux : télécommunication, gaz naturel, énergie électrique. Ces constructions ne sont pas portées au rôle d'évaluation et les entreprises qui les exploitent sont soumises à un régime d'*en lieu* de taxe foncière.

L'*en lieu* de taxe prévu par l'article 221 L.F.M. a pour objet de compenser le manque à gagner des municipalités résultant de l'exclusion des constructions visées aux articles 66 à 68. L'objectif n'est donc pas d'exempter les industries visées de l'imposition de taxes municipales mais d'aménager un régime fiscal distinct pour les seules *constructions faisant partie d'un réseau de production, de transmission ou de distribution d'énergie électrique*.

Se référant ensuite au principe élaboré par la Cour suprême dans l'arrêt *Communauté urbaine de Québec c. Corporation Notre-Dame-de-Bon-Secours* ([1994] 3 R.C.S. 3), la Cour affirme qu'il ne faut pas conférer aux dispositions de la partie IV un caractère d'exception qui commanderait, par automatisme, une interprétation restrictive de ces dispositions.

Le critère qui doit être privilégié dans l'interprétation de l'article 68(1) L.F.M. est celui de la destination de la construction et de son rattachement matériel intégral à un *réseau de production, de transmission ou de distribution d'énergie électrique*. Le concept de réseau intègre, par essence, celui d'une organisation formant un ensemble cohérent, d'une unité regroupant des éléments qui convergent à l'accomplissement d'une mission essentielle.

Dans le cas sous étude, il ne s'agit pas d'évaluer un édifice à bureaux abritant des équipements servant à la collecte de données et au traitement des informations. Il s'agit d'évaluer le *Centre Hydro* dans sa réalité qui rend indissociables les équipements et les appareils de la construction qui les contient, les intègre et en assure le fonctionnement par les systèmes électromécaniques qui la composent.

Que la construction visée ne soit pas géographiquement localisée à l'intérieur d'une centrale ou dans l'environnement immédiat d'un barrage n'est pas déterminant. La nouvelle réalité technologique permet que s'accomplisse en l'espèce

un rattachement matériel intégral sans égard à la localisation. La preuve révèle cependant que la construction litigieuse, par ses composantes, intègre à la fois le *réseau de production*, le *réseau de transmission* et le *réseau de distribution* et, par implication nécessaire, fait donc partie du réseau d'énergie électrique intégré.

Dans plusieurs causes concernant l'interprétation des articles 66, 67 et 68 L.F.M., la preuve d'intégration et d'indispensabilité au réseau a été présentée avec succès.

L'interprétation d'une disposition législative doit témoigner de la finalité poursuivie par le législateur; elle n'est pas statique, figée dans une réalité intemporelle mais évolutive et dynamique. Elle doit rendre compte, sans contrarier le but de la loi, de l'évolution de la connaissance et de ses applications.

## FISCALITÉ - MODIFICATION DU RÔLE - REQUÊTE EN IRRECEVABILITÉ

*Pierrefonds (Ville de) c. Manoir Pierrefonds inc.*, T.A.Q., M<sup>c</sup> Christian Beaudoin et Mme Louise Valiquette, membres, le 31 janvier 2002, Référence T.A.Q.E. 2002AD-57.

Le Tribunal administratif du Québec (ci-après le «T.A.Q.») est saisi d'une requête en irrecevabilité à l'encontre d'un recours intenté par les municipalités locales en vertu de l'article 138.5 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q. c. F-2.1).

Dans le cadre du recours principal, les municipalités locales s'objectent à l'entente intervenue entre l'évaluateur de la Communauté Urbaine de Montréal et des contribuables propriétaires d'immeubles à l'endroit desquels le rôle a été modifié de façon à les désigner comme étant des immeubles non résidentiels, les assujettissant ainsi à des taxes additionnelles.

Ayant présenté une demande de révision administrative, l'évaluateur a proposé aux contribuables d'annuler les certificats de modification, ce qu'ils ont accepté. C'est à cette entente que les municipalités locales se sont opposées et elles ont intenté un recours en vertu du troisième paragraphe du deuxième alinéa de l'article 138.5 de la *Loi sur la fiscalité municipale*. Par leur requête en irrecevabilité, les contribuables prétendent qu'aucun des recours prévus dans la Loi n'a été intenté dans les délais prévus et qu'ils ne portent pas sur une question de droit ni ne peuvent être exercés par une municipalité.

Le T.A.Q. note que la question de savoir si les immeubles ont été indûment omis lors de la confection des rôles est une question de droit qui peut être soulevée devant le Tribunal par les municipalités. En l'espèce, il s'agira de déterminer si l'article 174 de la *Loi sur la fiscalité municipale* donnait ou non ouverture à la délivrance des certificats de modification. Dans l'éventualité où ces certificats ne sont pas valides, les contribuables étaient justifiés de demander une révision alors que si les certificats sont valides, les municipalités requérantes peuvent alors s'opposer à la proposition de l'évaluateur.

Ainsi, le T.A.Q. considère que la question de la validité des certificats constitue le cœur même du litige et qu'elle devra être tranchée lors de l'audition au mérite du dossier. Le T.A.Q. rejette conséquemment la requête en irrecevabilité.

N.D.L.R.: Requête pour permission d'en appeler accueillie, C.Q. de Montréal, le 28 mars 2002, n<sup>o</sup> 500-02-104262-022.

## FISCALITÉ - NOTION D'IMMEUBLE

*Loblaw Québec inc. c. LaSalle (Ville de)*, T.A.Q., M. Guy Martineau, é.a., et M<sup>c</sup> Réal Collin, membres, le 15 janvier 2002, Référence T.A.Q.E. 2002AD-55.

Le Tribunal administratif du Québec (ci-après le «Tribunal») est saisi d'un recours contestant l'inscription au rôle foncier de comptoirs réfrigérés et d'armoires frigorifiques installés dans des supermarchés appartenant à la requérante. La Cour du Québec doit décider s'il s'agit ou non d'immeubles au sens de l'article 1 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1). À ce sujet, elle rappelle les enseignements de la Cour d'appel dans l'arrêt *Ville de Laval c. Coimac inc.* ([2000] R.J.Q. 342) à l'effet qu'il faut regarder le bien litigieux en relation avec l'immeuble dans lequel il se trouve et non avec l'entreprise que l'on y exerce.

En l'espèce, la Cour décide que les comptoirs réfrigérés et les armoires frigorifiques sont des immeubles parce qu'ils sont installés à des endroits prédéterminés et parce qu'ils ne peuvent être déplacés sans être démantelés. De plus, ils ne peuvent pas être réinstallés n'importe où à l'intérieur des supermarchés compte tenu, notamment, de la complexité d'une telle réinstallation. En effet, les comptoirs réfrigérés et armoires frigorifiques nécessitent des installations bien particulières, tels, entre autres, des drains de plancher et des conduites de réfrigération, pour fonctionner correctement. La Cour en arrive également à la conclusion que ces biens constituent des immeubles puisqu'ils sont indispensables aux bâtiments où ils se trouvent compte tenu de la vocation particulière de ces derniers.

N.D.L.R.: Requête pour permission d'en appeler rejetée, C.Q. de Montréal, le 7 mars 2002, n° 500-02-103647-025.

## FISCALITÉ - OCCUPANT - CAFÉTÉRIA D'UN COLLÈGE

*Services alimentaires C.V.C. inc. c. Saint-Hyacinthe (Ville de)*, T.A.Q., M. René Therrien, é.a., membre, le 22 janvier 2002, Référence T.A.Q.E. 2002AD-56.

Le Tribunal administratif du Québec (ci-après le «Tribunal») est saisi d'un recours par lequel les requérantes contestent leur inscription au rôle foncier à titre d'occupantes d'une partie du Collège Saint-Maurice (ci-après le «Collège»). Les requérantes y opèrent une cafétéria et disposent à cette fin d'une cuisine pleinement équipée. Elles prétendent que les contrats les liant au Collège comportent de telles restrictions et qu'il est inconcevable qu'elles puissent être qualifiées d'occupantes au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1).

Le Tribunal indique tout d'abord qu'il ressort de la jurisprudence que l'occupant d'un immeuble au sens de la *Loi* précitée est la personne qui en détient généralement la possession, donc qui y a accès librement et qui en contrôle suffisamment l'utilisation pour jouir pleinement des satisfactions et des avantages qu'elles peuvent en être tirés. Le Tribunal mentionne ensuite que même si la jurisprudence a parfois élaboré plusieurs critères pour évaluer la situation d'un occupant, certains de ces critères se recoupent de sorte que seuls certains, qu'il qualifie d'indispensables, doivent être retenus. Il faut donc déterminer en l'espèce si les requérantes exercent suffisamment de contrôle sur la cuisine dont elles disposent pour conclure qu'elles en détiennent la possession utile et si elles accèdent suffisamment de plein gré à cette cuisine pour inférer qu'elles en ont généralement la jouissance.

Le Tribunal indique que certaines restrictions avancées par les requérantes au soutien de leur prétentions ne sont pas des contraintes à l'occu-

pation de la cuisine mais plutôt des conditions d'exercice de l'activité commerciale qui s'y pratique. Il en est ainsi de l'absence de liberté dans le choix des menus, de l'obligation de suivre une politique alimentaire prédéterminée, de l'interdiction de faire de la promotion, de l'obligation de faire approuver l'embauche des employés et de l'interdiction de modifier les lieux.

Par la suite, le Tribunal retient de la preuve que les requérantes ne peuvent pas exploiter la cuisine en tout temps, ni à n'importe quelle fin, puisqu'elle n'est exploitable qu'en fonction des besoins de la cafétéria, celle-ci n'étant ouverte que de 08h00 à 18h15 les jours de cours seulement. Elle est donc fermée durant les fins de semaine et la période estivale, notamment. De plus, c'est le Collège qui contrôle l'énergie nécessaire au fonctionnement de la cuisine. Cependant, les requérantes ont l'usage exclusif de la cuisine et elles peuvent y accéder librement mais elles n'en contrôlent par contre pas l'accès car le Collège se réserve le droit d'y pénétrer en tout temps, à sa guise. Ce dernier se réserve en outre le droit d'imposer aux requérantes et à leurs employés tous les règlements qu'il juge opportun d'appliquer.

Le Tribunal conclut de tout ceci que le contrôle exercé par les requérantes sur la cuisine du Collège est minime, sinon existant. Puisqu'elles n'en détiennent donc pas la possession, les requérantes ne peuvent être qualifiées d'occupantes au sens de la *Loi*.

N.D.L.R.: Requête pour permission d'en appeler accueillie, C.Q. de Saint-Hyacinthe, le 25 mars 2002, n° 750-02-003941-024.

## FISCALITÉ - TERRAIN DE GOLF

*Arundel Golf Country Club* c. *Arundel (Canton)*, T.A.Q., M<sup>e</sup> Guy Gagnon et M<sup>e</sup> Réal Collin, membres, le 28 janvier 2002, Référence T.A.Q.E. 2002AD-58.

Le Tribunal administratif du Québec (ci-après le « T.A.Q. ») est saisi d'une requête présentée par le propriétaire d'un terrain de golf ouvert au public à la suite de la décision de l'évaluateur municipal de refuser la demande de révision.

La municipalité a profité de la préparation et du dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation pour les années 2001, 2002 et 2003 afin de porter au rôle la valeur des ouvrages d'aménagement des terrains de golf ouverts au public situés sur son territoire, ce qui n'était pas le cas auparavant. La valeur de l'unité d'évaluation en litige est alors passée de 423 000 \$ à 2 065 400 \$. Aussitôt informé de cette nouvelle situation lors de la réception de son compte de taxes et avis d'évaluation, le contribuable a pris les mesures nécessaires aux fins de pouvoir bénéficier de l'exemption prévue aux articles 211 et 212 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q. c. F-2.1).

Un acte décrivant le terrain accompagné d'un plan et d'une description technique préparée par un arpenteur ont donc été déposés le 8 novembre 2001, le tout conformément à l'article 212 de la *Loi sur la fiscalité municipale*. À la suite de la réception de ces documents, l'évaluateur municipal a soumis une recommandation par laquelle la valeur des ouvrages d'aménagement du terrain serait non imposable pour la période à compter du 8 novembre 2001.

La requérante a refusé cette recommandation, prétendant que la période de prise d'effet de la recommandation devait être rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2001, soit la date de mise en vigueur du rôle triennal plutôt que de la date à laquelle l'acte a été déposé. Le T.A.Q. doit donc décider à quel moment l'exemption prévue à l'article 211 de la *Loi sur la fiscalité municipale* trouve application.

Le T.A.Q. est d'avis que l'interprétation faite par l'évaluateur est beaucoup trop restrictive compte



tenu des faits en l'espèce. En effet, le terrain de golf est public au 31 décembre 2000 et ce n'est que par la volonté même de la municipalité que les règles du jeu ont été modifiées. Aussi, en aucun moment, le propriétaire n'a voulu changer la situation de son terrain de golf en le transformant en terrain privé. Au surplus, comme le contribuable n'était pas informé de la modification de la situation, il n'a pas été en mesure de déposer les documents demandés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2001.

Le Tribunal indique donc être d'opinion que puisque la municipalité a décidé que la nouvelle situation devait commencer le 1<sup>er</sup> janvier 2001, ce n'est alors qu'à ce moment que la requérante pouvait prétendre à la mise en vigueur de l'exemption de ses ouvrages d'aménagement du terrain de golf. En l'espèce, l'exemption est donc accordée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2001.

N.D.L.R.: Requête pour permission d'en appeler accueillie, C.Q. de Saint-Jérôme, le 1<sup>er</sup> mars 2002, n° 700-02-014117-023.

## FRAIS JUDICIAIRES - OBLIGATION D'ASSUMATION

*Cyr c. Prévost (Ville de)*, C.S. de Terrebonne, l'Honorable Suzanne Courteau, j.c.s., le 18 avril 2002, Référence J.E. 2002-1301.

Le requérant demande, par voie de jugement déclaratoire, que soit constatée l'obligation faite à l'intimée d'assumer ses honoraires d'avocats en marge de procédures en diffamation auxquelles il est défendeur à titre de maire.

La Cour constate que l'article 604.6 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19.1) doit recevoir une interprétation large et fait droit à la requête pour jugement déclaratoire, les allégations de la procédure, pour partie, identifiant les gestes du maire comme étant posés en cette qualité.

Quant au bulletin qu'il a fait circuler pendant la période électorale, les gestes posés en marge de la diffusion de ce bulletin ne sauraient être considérés comme ceux relevant de ses fonctions municipales.

## INHABILITÉ

*Brassard c. Régie d'assainissement de l'eau de Deux-Montagnes*, C.S. de Montréal, l'Honorable Richard Nadeau, j.c.s., le 23 avril 2002, Référence J.E. 2002-872.

Le requérant est conseiller municipal auprès de la Municipalité de Saint-Joseph-du-Lac et est appelé à agir comme délégué auprès de l'intimée. Il s'est joint, à titre d'associé, en 2002, à un cabinet qui agit pour l'intimée et il sera appelé à voter sur des questions intéressant celle-ci.

Par requête pour jugement déclaratoire, il demande au tribunal de déclarer que lui serait non applicable les articles 304 et 305 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (L.R.Q., c. E-2.2).

Bien que pouvant s'inscrire dans une stratégie corporative normale de son nouveau cabinet, les exigences de la *Loi* ne sauraient être moins strictes. Ainsi, la Cour rejette la requête, la difficulté n'étant pas immédiate et la *Loi* est de toute façon claire sur son objet et sur l'impossibilité dans laquelle le requérant est d'agir pour des instances susceptibles d'attribuer des mandats à son nouveau cabinet.

## INSPECTEUR AGRAIRE - ORDONNANCE - CLÔTURE DE LIGNE

*Genest c. Bécancour (Ville de)*, C.S. de Trois-Rivières, l'Honorable Michel Richard, j.c.s., le 24 mai 2002, Référence J.E. 2002-1221.

La Cour supérieure est saisie d'une requête en révision judiciaire d'une décision rendue par l'inspecteur agraire, décision ayant pour effet d'obliger la requérante à clôturer son terrain. Le recours est assorti d'une action en injonction en vue d'ordonner l'exécution de cette obligation.

Les recours sont rejetés.

En effet, l'inspecteur agraire a exercé correctement sa juridiction en ordonnant la construction d'une clôture conforme aux règles applicables compte tenu de l'élevage d'animaux auquel la requérante s'adonne.

La Cour constate que l'expression «*clôture de ligne*» en est une qui divise deux propriétés contiguës et qu'il n'est pas requis qu'elle soit située sur la ligne séparatrice des lots. Le reproche formulé à l'inspecteur municipal quant à une interprétation erronée d'une servitude est rejeté, celui-ci s'en étant tenu aux admissions des parties et n'ayant conséquemment pas excédé sa juridiction.

N.D.L.R.: Jugement porté en appel, C.A. de Québec, le 27 juin 2002, n° 200-09-004091-028 et n° 200-09-004092-026.

## **NUISANCES - BRUIT**

***Outremont (Ville d') c. Genesee Rail One Inc.***, C.M. d'Outremont, l'Honorable Pierre J. Raiche, j.c.m., le 20 mars 2002, Référence J.E. 2002-743.

La Cour est saisie de plusieurs constats d'infraction reprochant à la défenderesse d'avoir enfreint le règlement municipal relatif aux prohibitions et nuisances.

La défenderesse est une compagnie qui exploite une cour de triage ferroviaire et les infractions se rapportent à des plaintes de voisins à l'égard du bruit causé par les activités de triage.

La Cour constate que la cour de triage est un ouvrage de chemin de fer qui relève de l'autorité législative du Parlement fédéral. Le règlement municipal est inapplicable à la cour de triage dans la mesure où il affecte un élément essentiel et vital de l'entreprise, soit le triage des convois et la préparation des trains pour leurs destinations respectives. Ces activités normales sont bruyantes et ne peuvent constituer une infraction opposable à la défenderesse.

Par contre, la Cour déclare la défenderesse coupable à l'égard d'une l'infraction lui reprochant d'avoir laissé le moteur de deux locomotives tourner sous les fenêtres d'un des plaignants pendant 25 minutes. En effet, cette opération n'avait rien à voir avec un élément vital ou essentiel de la cour de triage qui ne constitue pas une enclave hors de la juridiction de province. La Cour conclut que l'abus que peut faire une entreprise fédérale de sa propriété peut constituer une nuisance.

N.D.L.R.: Jugement porté en appel, C.S. de Montréal, le 18 avril 2002, n° 500-36-002765-025.

## **NUISANCES - ZONE AGRICOLE PAIX ET TRANQUILLITÉ**

***Rimouski (Ville de) c. Corbin***, C.M. de Rimouski, l'Honorable Jean Blouin, j.c.m., le 6 mars 2002, Référence 01-671591.

La Ville de Rimouski a intenté une poursuite pénale à l'encontre de la défenderesse lui reprochant d'avoir laissé son chien aboyer de façon à troubler la paix et la tranquillité d'une ou de plusieurs personnes, le tout en contravention de son règlement 219.

La défenderesse opère un commerce d'élevage ovin et porcin. Le chien protège les moutons des prédateurs quand ils sont en pacage.



La *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., c. P-41.1) prévoit, à l'article 79.19, qu'en zone agricole, les inconvénients causés par le bruit qui résulte d'activités agricoles ne doivent pas excéder les limites de la tolérance que se doivent des voisins, dans la mesure où ces activités sont exercées conformément aux normes réglementaires de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2) et conformément à cette *Loi* pour ce qui concerne tout élément n'ayant pas fait l'objet de normes réglementaires.

Ainsi, les voisins d'exploitations agricoles ne peuvent se plaindre des bruits que suivant la teneur des lois et règlements du gouvernement du Québec. Or, aucun règlement n'a été adopté par le gouvernement concernant le bruit.

Considérant que les aboiements du chien de la défenderesse résultent de l'exercice d'une activité agricole, dans une zone agricole, le juge déclare le règlement 219 de la Ville inopposable à la défenderesse et l'acquitte.

### **P.I.I.A. - VALIDITÉ DU RÈGLEMENT**

*Accoca c. Montréal (Ville de)*, C.A. de Montréal, les Honorables René Dussault, André Forget et André Rochon, jj.c.a., le 13 juin 2002, Référence J.E. 2002-1255.

La Cour d'appel est saisie d'un pourvoi à l'encontre d'un jugement ayant rejeté une action en nullité et une requête en *mandamus* ayant fait droit à une demande visant à l'exécution d'une ordonnance de démolition et de remise en état des lieux.

L'appelante et requérante en première instance a fait valoir que le règlement adopté par l'intimée est illégal en ce qu'il confère une discrétion et une sous-délégation illégale en faveur du directeur du service de l'Urbanisme et qu'il comporte des éléments imprécis tels qu'ils ren-

dent la réglementation illégale.

Sur ce premier moyen, la Cour d'appel constate que le directeur du service de l'Urbanisme ne dispose d'aucune discrétion, celle-ci étant entièrement détenue par le conseil municipal, et le règlement à cet égard ne comporte aucune difficulté. La loi, par ailleurs, reconnaît la discrétion qui peut être exercée par le conseil municipal.

En ce qui a trait à l'imprécision du règlement à l'égard de l'objectif visé qui consiste en la «*préservation du caractère du cadre bâti*», cette expression n'est pas imprécise en soi, d'autant que le règlement prévoit des critères fort précis quant à l'examen des demandes et aux objectifs qui sont poursuivis par cette réglementation. Il est donc possible d'évaluer la conformité du projet soumis aux objectifs du règlement et ce moyen doit également faillir.

En conséquence, la Cour d'appel confirme le jugement de première instance à tous égards.

### **P.I.I.A. - VALIDITÉ DU RÈGLEMENT**

*Magog (Ville de) c. Auberges Giroma inc.*, C.S. de Saint-François, l'Honorable Pierre Boily, j.c.s., le 16 janvier 2002, Référence J.E. 2002-615.

La Ville prétend que l'intimée a contrevenu à son règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale et demande la démolition des travaux effectués. Le règlement prévoit que les modifications au bâtiment doivent viser à amoindrir la discordance qui existe avec les autres bâtiments situés dans la même zone. Les critères d'évaluation prévus au règlement pour les bâtiments sont : la volumétrie, les matériaux, les ouvertures, les couleurs et les éléments de transition.

L'intimée ne conteste pas que la Ville a le pouvoir d'adopter un tel règlement. Le but visé

par le législateur en cette matière est d'accorder une discrétion au conseil pour exercer un contrôle qualitatif sur l'implantation et l'architecture des constructions, ce contrôle devant s'exercer au cas par cas. Toutefois, les pouvoirs conférés au conseil doivent être encadrés de façon à ne pas ouvrir la porte à l'arbitraire.

La Cour constate que le règlement ne contient aucun critère et qu'il se limite à énoncer des attributs matériels ou corporels. Le législateur n'a certes pas voulu obliger les citoyens à déduire, par un examen subjectif des propriétés environnantes, les critères applicables. C'est là l'obligation de la Ville de prévoir ces critères.

Ainsi, la requête est rejetée et le règlement est invalidé.

## RÈGLEMENT - STATIONNEMENT - PROHIBITION

*Montréal (Ville de) c. FBT Dorval inc.*, C.A. de Montréal, les Honorables André Forget, René Dussault et André Rochon, j.j.c.a., le 26 juin 2002, Référence R.E.J.B. 2002-32255.

La Cour d'appel est saisie d'un pourvoi à l'encontre d'un jugement de la Cour supérieure ayant fait droit à une requête pour jugement déclaratoire présentée par l'intimée et requérant une ordonnance en vue de l'émission d'un permis.

L'intimée entendait en effet opérer un commerce de stationnement sur le territoire de l'appelante, ce en marge de location de véhicules automobiles.

Or, la réglementation municipale ne permet que des stationnements désignés par la Ville (autrefois Ville de Dorval) possédés par des organismes publics. Cette réglementation a été jugée en première instance comme étant *ultra vires*.

L'appel est rejeté, la Cour d'appel constatant à l'unanimité que la réglementation équivalait à une prohibition générale pour tous.

## RESPONSABILITÉ - ABATTAGE D'ARBRES

*Moreau c. Launay (Municipalité de)*, C.S. d'Abitibi, l'Honorable Jacques Viens, j.c.s., le 27 juin 2002, Référence n° 605-05-000599-006.

Le demandeur réclame la somme de 67 800 \$ de la défenderesse à titre de dommages-intérêts suite à l'abattage de 400 arbres ayant, prétend-il, une valeur commerciale et qui se trouvaient sur certains lots dont il a fait l'acquisition.

Entre le moment où il a visité les lieux et celui où il a acquis les terrains en question, il a été procédé à l'abattage de nombreux arbres et la municipalité aurait dû lui en faire part, ne pouvant ignorer l'ouverture d'un chemin sur ces terrains et l'abattage d'arbres.

L'abattage qui a été effectué l'a été sans autorisation de la défenderesse et celle-ci a décidé de ne pas engager de procédures à l'encontre de l'individu fautif.

Cependant, la preuve est contradictoire quant aux renseignements communiqués à l'acheteur. Par ailleurs, les dommages réclamés par le demandeur sont grossièrement exagérés si l'on considère le prix d'acquisition des terrains et la superficie représentée par le secteur où il y a eu abattage.

L'indemnité à cet égard est ainsi fixée à 2 100 \$.

Quant à l'application de l'article 1 de la *Loi sur la protection des arbres* (L.R.Q., c. P-37), elle ne saurait trouver application puisque la défenderesse n'est pas celle qui a procédé à l'abattage, celui-ci ayant été fait par un tiers. Qui plus

est, le demandeur n'était pas propriétaire des terrains au moment de l'abattage.

L'action est ainsi maintenue pour un montant de 2 100 \$.

## RESPONSABILITÉ - AVIS

*La Capitale Assurances générales inc. c. Gatineau (Ville de)*, C.S. de Hull, l'Honorable Johanne Trudel, j.c.s., le 6 novembre 2001, Référence B.E. 2002BE-280.

La Cour supérieure est saisie d'une requête en irrecevabilité d'une action en dommages-intérêts intentée par l'assureur du propriétaire d'un immeuble qui a subi des dommages suite à un refoulement du système d'égout et de drainage propriété de la Ville de Gatineau.

Le sinistre s'est produit le 25 juin 2000. Dès le lendemain, la propriétaire a communiqué avec un représentant de la Ville pour l'informer des dommages subis à son immeuble. Le préposé de la Ville a omis de mentionner qu'elle devait transmettre un avis à la Ville.

Ni l'assureur ni la propriétaire n'ont transmis l'avis prévu à l'article 585 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19). Par ailleurs, les locataires de l'immeuble ont transmis cet avis dans le délai prescrit de quinze jours pour leurs dommages. Des représentants de la Ville se sont rendus, à deux reprises et à l'intérieur du délai de quinze jours, sur les lieux pour constater les dommages causés par l'inondation.

La Cour rejette la requête en irrecevabilité au motif que l'avis obligatoire de l'article 585 de la *Loi* a pour but de permettre à la Ville d'individualiser les réclamations. Citant la Cour d'appel dans l'affaire *Ville de Châteauguay c. Axa Assurances inc.* ([1999] R.J.Q. 693), la Cour considère que l'assureur a fait la preuve de faits

constituant un empêchement au sens de la jurisprudence. Les démarches de la Ville immédiatement après l'inondation ont donné un faux sens de sécurité au propriétaire et l'ont rassuré que la Ville avait eu connaissance immédiate et détaillée des dommages subis à son immeuble.

## RESPONSABILITÉ - CHUTE SUR TROTTOIR - DEVOIR D'ENTRETIEN

*Bissonnette c. Montréal (Ville de)*, C.S. de Montréal, l'Honorable Robert Mongeon, j.c.s., le 23 novembre 2001, Référence B.E. 2002BE-265.

Au mois de mars 1997, la demanderesse emprunte des rues secondaires pour se rendre au marché et constate alors que les trottoirs sont recouverts de glace à certains endroits. Quand elle revient, il s'est mis à neiger abondamment et une mince couche de neige recouvre le sol. Elle glisse alors sur une plaque de glace enneigée et se blesse gravement.

La preuve démontre que la Ville avait amplement eu le temps de traiter les plaques de glace formées vraisemblablement deux jours avant la date de l'accident. La Ville a choisi de réparer les nids-de-poule plutôt que de continuer et de finir le traitement des plaques de glace sur les trottoirs. Le fémur de la demanderesse vaut certes bien plus que quelques jantes bosselées ou des suspensions désenlignées.

La Ville n'est pas l'assureur des piétons qui circulent sur ses trottoirs mais elle doit prendre les moyens raisonnables pour assurer leur sécurité, notamment lorsque ses préposés savent qu'il est fréquent qu'une couche de glace puisse se former en raison des variations de température. La Ville a une obligation de moyen et non de résultat. Elle doit démontrer qu'elle a pris les moyens ou que, compte tenu des circonstances,

elle ne pouvait pas les prendre pour éviter que les trottoirs soient truffés de plaques de glace et deviennent un véritable champs de mines.

Il est vrai que la demanderesse savait qu'il y avait de la glace à certains endroits ce qui l'obligeait à redoubler de prudence, surtout en cette période de l'année. Pour cette raison, la Cour partage la responsabilité à 75 % pour la Ville et 25 % pour la demanderesse et condamne la Ville à payer à la demanderesse un montant de 68 250 \$.

## RESPONSABILITÉ - ENTRETIEN DES ROUTES

*Breton c. Saint-Chrysostome (Municipalité de)*, C.Q. de Beauharnois, l'Honorable Marie-Andrée Villeneuve, j.c.q., le 14 décembre 2001, Référence B.E. 2002BE-405.

La Cour est saisie d'une action en dommages-intérêts intentée contre la municipalité.

Le demandeur a été impliqué dans un accident d'automobile au mois de novembre alors que son véhicule a dérapé sur la chaussée glissante. Il prétend que la municipalité n'a pas agi avec prudence et diligence dans l'entretien de la route qu'elle effectuait en vertu d'un contrat conclu avec le ministère des Transports.

Même si la Cour considère que les obligations de la municipalité envers les tiers ne peuvent être plus grandes que celles du ministère quant à l'entretien des routes, elle considère qu'il y a eu négligence en l'espèce.

La Cour constate que le site de l'accident était un endroit critique où d'autres accidents ont déjà eu lieu par le passé. Cet endroit requérait une attention spéciale de la part de l'autorité responsable de son entretien et cette obligation n'a pas été remplie de façon prudente et diligente

puisqu'il n'y avait pas d'abrasifs sur la chaussée au moment de l'accident. De plus, l'endroit constituait un piège car il n'y avait pas d'éclairage ou d'indication quelconque de danger.

La Cour conclut que la municipalité est responsable et que sa négligence est la cause directe de l'accident. Elle condamne celle-ci à payer au demandeur la somme de 8 000 \$ à titre de dommages, montant admis par les parties.

## RESPONSABILITÉ - INFORMATION ERRONÉE D'UN PRÉPOSÉ

*Gravel c. Sutton (Municipalité du canton de)*, C.S. de Bedford, l'Honorable Richard Nadeau, j.c.s., le 24 avril 2002, Référence J.E. 2002-874.

Les demandeurs, dans le cadre d'une action en dommages-intérêts, réclament à la municipalité défenderesse la somme de 80 803 \$ pour le retard d'un an dans la construction de leur maison, alléguant que ce retard est imputable aux fautes commises par la municipalité.

C'est que, suite aux renseignements qu'ils ont reçus de l'urbaniste alors au service de la municipalité, les demandeurs ont acheté un terrain même s'il n'était accessible que par un chemin privé. L'urbaniste leur avait mentionné que ce chemin faisait l'objet de travaux et que la route serait municipalisée dès que ceux-ci recevraient l'approbation des ingénieurs-conseils. Par ailleurs, une convention intervenue quelque temps après entre le promoteur, vendeur du terrain, et la municipalité prévoyait que celle-ci s'engageait à acquérir et à municipaliser le chemin dès que les travaux seraient achevés.

Or, les demandeurs ont par la suite été informés que le chemin en question ne pourrait plus être municipalisé puisque les travaux ne respec-

taient pas les normes réglementaires en vigueur. La municipalité défenderesse refusa alors de délivrer le permis de construction que les demandeurs cherchaient à obtenir jusqu'à ce que le conseil modifie sa position, près d'un an plus tard, et décide finalement de municipaliser le chemin. Les demandeurs allèguent avoir subi divers dommages des suites du retard de la construction de leur maison et demandent à ce que la municipalité en soit tenue responsable, d'une part parce qu'ils ont été induits en erreur par l'un de ses préposés et, d'autre part, parce qu'elle n'a pas respecté l'entente intervenue avec le promoteur par laquelle elle devait municipaliser le chemin une fois les travaux terminés.

La Cour n'hésite pas à conclure des faits mis en preuve que les demandeurs ont été victimes des faux renseignements donnés par l'urbaniste qui travaillait alors pour la défenderesse. Les propos de celui-ci étaient en effet tellement crédibles et convaincants que les demandeurs ont eu raison de s'y fier. La Cour précise cependant que l'urbaniste était de bonne foi lorsqu'il a communiqué les renseignements demandés puisqu'il s'est basé sur l'opinion des experts de la municipalité quant aux travaux devant être effectués.

La Cour juge par ailleurs que l'omission de la municipalité de délivrer le permis que cherchaient à obtenir les demandeurs constitue une faute civile puisque si l'urbaniste ne leur avait fait aucune promesse ni donné aucune garantie, ceux-ci n'auraient jamais acheté le terrain. Cependant en ce qui concerne la convention intervenue entre le promoteur et la municipalité, la Cour indique qu'elle n'était qu'une phase préliminaire constituant l'expression d'intentions réciproques de la part des parties et devaient conséquemment être suivie de gestes additionnels et plus formels.

La Cour conclut donc à la responsabilité de la municipalité, précisant cependant que les demandeurs doivent supporter une part de 25 % de

responsabilité pour leur impétuosité, doublée du fait qu'il ne s'agissait pas de citoyens ordinaires et non-avertis, l'un d'eux ayant complété une formation en droit et une maîtrise universitaire subséquente. Comme la Cour refuse d'octroyer certains des dommages allégués par les demandeurs et parce que ceux-ci doivent supporter une part de responsabilité, la Cour condamne la municipalité défenderesse à verser aux demandeurs la somme de 28 555,12 \$.

## RESPONSABILITÉ - INONDATION - REFOULEMENT D'ÉGOUT

*Quincaillerie A. Laberge inc. c. Huntingdon (Ville de)*, C.Q. de Beauharnois, l'Honorable Marie-André Villeneuve, j.c.q., le 29 janvier 2002, Référence B.E. 2002BE-359.

La Cour est saisie d'une action en dommages-intérêts contre la municipalité défenderesse à la suite d'inondations survenues le 1<sup>er</sup> juillet 1998. Les demandeurs allèguent que le système d'évacuation des eaux usées et pluviales de la défenderesse est insuffisant, déficient et mal entretenu et qu'elle doit conséquemment être tenue responsable des dommages subis des suites de cette inondation à titre de gardienne de ce système d'évacuation.

Pour sa part, la municipalité soutient que le système a été conçu conformément aux lois et règlements applicables, qu'il était en bon état d'entretien et qu'elle a pris tous les moyens raisonnables pour prévenir les dommages. Elle affirme en effet avoir tenté, mais sans succès, d'obtenir des subventions pour construire deux réseaux séparés (sanitaire et pluvial) pour notamment éviter ou réduire les refoulements des eaux. Elle se dit incapable d'améliorer son système sans cet apport financier. Elle ajoute de plus qu'elle ne doit pas être tenue responsable puisque les immeubles en cause n'étaient pas munis de soupa-

pes de retenue en bon état de fonctionnement comme l'exigent pourtant la réglementation municipale et le *Code de plomberie* (R.R.Q. 1981, c. I-12.1, r.1).

Selon la Cour, ne constituerait pas, pour une municipalité, un moyen raisonnable d'empêcher un accident que de dépenser impunément l'argent des contribuables en dépassant ses capacités financières pour parer à une pluie de n'importe quelle intensité. Cela ne veut pas dire pour autant que le fait de prouver que la municipalité n'a pas les moyens financiers d'effectuer des travaux nécessaires et raisonnables compte tenu de l'insuffisance de son réseau devrait amener le Tribunal à conclure qu'elle a pris les moyens raisonnables pour éviter les dommages parce qu'elle aurait fait des démarches afin d'obtenir des subventions gouvernementales. La Cour est d'avis qu'il s'agirait là d'une excuse trop facile pour plusieurs municipalités.

La Cour constate cependant qu'aucun des demandeurs en l'espèce n'a respecté la réglementation municipale en ce qui concerne les soupapes de retenue de telle sorte qu'en vertu d'une jurisprudence constante à ce sujet, la municipalité doit être exonérée de toute responsabilité en l'espèce, sauf toutefois dans le cas d'un demandeur qui a prouvé qu'il y aurait tout de même eu refoulement d'égout si son immeuble avait été muni de soupapes de retenue réglementaires car il y a eu obstruction de la canalisation municipale dans son cas.

## RESPONSABILITÉ - REFOULEMENT D'ÉGOUTS - AVEUX

*Caumartin c. Trois-Rivières (Ville de)*, C.S. de Trois-Rivières, l'Honorable Michel Richard, j.c.s., le 17 avril 2002, Référence J.E. 2002-794.

La Cour supérieure est saisie d'une action en dommages-intérêts intentée par des propriétaires d'immeubles à revenus dont les sous-sols ont été

inondés à plusieurs reprises, de 1996 à 2000, par le refoulement des égouts de la Ville.

La Ville invoque en défense la non-conformité des installations de plomberie des demandeurs et que les dommages sont prescrits, car non réclamés à l'intérieur des délais légaux.

En 1996, les demandeurs ont été indemnisés pour des inondations survenues de 1991 à 1995 suite à un jugement de la Cour du Québec, division des petites créances. La Ville avait alors fait des aveux extrajudiciaires à l'effet que les immeubles des demandeurs étaient conformes aux règlements municipaux en matière de plomberie. Les demandeurs invoquent les aveux de 1996, lesquels ont leur importance dans la demande actuelle car la Ville plaide maintenant le contraire de ce qu'elle admettait en 1996.

Les aveux de la Ville ont été faits par le chef du contentieux après une inspection du service de la Ville et d'une entreprise de plomberie indépendante. La Ville avait alors le choix des moyens et elle pouvait, en vertu de son propre règlement, faire les tests qui lui semblaient appropriés, aux frais des demandeurs. Un nouveau rapport d'expert datant de 2001 démontre que certains immeubles ne sont pas munis de clapet de retenue et que d'autres ne respectent pas la réglementation applicable.

L'erreur inexcusable ne constitue pas une cause de révocation d'un aveu et la Ville ne peut soulever sa propre turpitude. L'aveu est le moyen de preuve le plus probant et il dispense la partie adverse d'établir les faits juridiques sur lesquels il porte. Ainsi, le Tribunal retient les aveux extrajudiciaires au bénéfice des demandeurs et les immeubles sont réputés conformes à la réglementation applicable.

Par ailleurs, même si les installations des demandeurs étaient déficientes, la Ville a été négligente dans son obligation de diligence à faire respecter son propre règlement. En effet, jamais



la Ville n'a daigné aviser les demandeurs que leurs installations sanitaires ne respectaient pas les exigences de la réglementation applicable. La Ville a laissé les demandeurs dans la croyance que tout était conforme et n'a pas procédé aux inspections qui s'imposaient pour éventuellement conduire aux travaux correctifs.

La Ville ne peut opposer aux demandeurs que leurs installations de plomberie sont défectueuses dix ans après que ces derniers ont commencé à dénoncer les refoulements.

Quant à la prescription, les dommages réclamés découlent tous de la même source ou cause d'action et ils ne sont donc pas prescrits.

Le Tribunal condamne la Ville à payer aux demandeurs les dommages subis, à savoir 33 653 \$ pour les réparations, 50 503 \$ pour les pertes de loyers et 4 430 \$ pour les débours.

## **RESPONSABILITÉ - SERVICE DE POLICE - VOL D'AUTOMOBILE**

*Montréal (Communauté urbaine de) c. Général Accident*, compagnie d'assurances du Canada, C.A. de Montréal, les Honorables Marie Deschamps, Jacques Delisle et Joseph R. Nuss, j.j.c.a., le 14 mars 2002, Référence J.E. 2002-1071.

La Cour est saisie d'un appel à l'encontre d'un jugement de la Cour du Québec ayant condamné la Communauté urbaine de Montréal à rembourser à l'assureur l'indemnité versée suite à un vol de l'automobile de son assuré.

Le véhicule, retrouvé par la police, avait été à nouveau volé à l'intérieur de la fourrière.

Il n'incombe pas à la Cour de substituer son jugement quant aux mesures à prendre pour protéger les biens.

En conséquence, l'appelante ne saurait être tenue responsable de cette situation.

Ainsi, l'appel est maintenu et le jugement de première instance cassé, emportant le rejet de l'action.

## **SOUSSION - CONFORMITÉ**

*Contruction Yvan Boisvert inc. c. Drummondville (Ville de)*, C.S. de Drummond, l'Honorable Hélène Poulin, j.c.s., le 14 mai 2002, Référence J.E. 2002-1070.

La Cour est saisie d'une action en annulation d'une résolution et d'une réclamation en dommages-intérêts.

La demanderesse a déposé la plus basse soumission dans le cadre d'un processus d'appel d'offres entrepris par la Ville pour la réalisation de travaux de pavage. Le contrat a cependant été accordé à un compétiteur jugé par la Ville comme étant le plus bas soumissionnaire conforme.

Au soutien de sa décision, la Ville prétend que, contrairement aux exigences du cahier des charges, l'usine d'enrobés bitumineux de la demanderesse était située à plus de 30 kilomètres des limites de la Ville et que celle-ci ne disposait pas d'un nombre de paveuses suffisant pour réaliser les travaux.

La Cour considère que la première condition est illégale en ce qu'elle a pour effet de limiter le processus d'appel d'offres sur la plan territorial et de créer une discrimination qui n'est pas autorisée par la loi. Même si la Ville a tenté de justifier cette exigence par la nécessité d'assurer la température adéquate du bitume à sa réception sur le site, la Cour est d'avis que la Ville devait utiliser une norme de contrôle claire et précise à cet effet plutôt que d'imposer une telle limite de distance.



Quant au nombre de paveuses, la Cour considère que les documents d'appel d'offres ne contenaient aucune exigence précise à cet égard.

Dans ce contexte, la Cour conclut que la soumission de la demanderesse était la plus basse soumission conforme et qu'elle a été rejetée illégalement. Elle annule la résolution accordant le contrat et condamne la Ville à indemniser l'entreprise pour la perte de profit, soit 114 000 \$.

N.D.L.R.: Jugement porté en appel, C.S. de Montréal, le 13 juin 2002, n° 500-09-012374-021.

## TARIFICATION - SERVICE DE SÉCURITÉ-INCENDIE - VÉHICULE VOLÉ

*Mirabel (Ville de) c. Katsaros*, C.A. de Montréal, les Honorables Jean-Louis Baudouin, France Thibault et Joseph R. Nuss (dissident), jj.c.a., le 22 avril 2002, Référence R.E.J.B. 2002-30952 et J.E. 2002-829.

La Cour est saisie d'un pourvoi à l'encontre d'un jugement de la Cour municipale de la Ville de Mirabel ayant rejeté une réclamation de l'appelante pour les services rendus à l'intimé par son service de sécurité-incendie.

La voiture de l'intimé a été volée et elle a été retrouvée en flammes le lendemain sur le territoire de l'appelante. Les pompiers sont intervenus et ont maîtrisé l'incendie. L'automobile de l'intimé a été déclarée perte totale. L'appelante a fait parvenir, en conformité avec son Règlement n° 538, une facture de 1 232,98 \$.

L'intimé refuse de payer en invoquant deux motifs : il n'est pas résident de la Ville de Mirabel et il n'a jamais requis ni bénéficié des services tarifés.

Le règlement de la municipalité autorisant l'imposition d'un tarif pour l'intervention de son service de sécurité-incendie à une personne qui n'habite pas son territoire tire sa validité des dispositions de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1), notamment des articles 244.1 et 244.3. La municipalité peut en conséquence imposer un tarif à une personne qui n'est pas un de ses contribuables, la loi habilitante l'autorisant expressément.

L'intimé plaide qu'il n'a pas demandé le service tarifé par l'appelante et qu'il n'est pas assujéti au règlement de la municipalité. Le *Règlement sur les conditions ou restrictions applicables à l'exercice des pouvoirs de tarification des municipalités* (ci-après « Décret 1201-89 ») prévoit qu'un tarif peut être imposé par une municipalité si le bien ou le service tarifé est utilisé réellement par le débiteur ou si ce dernier profite de l'activité suite à sa demande.

La Cour, en interprétant le Décret 1201-89 selon sa finalité (méthode téléologique), conclut que l'appelante était autorisée à imposer le tarif à l'intimé. La Cour en vient à la même conclusion en interprétant littéralement le Décret 1201-89. En effet, un tiers qui demande l'intervention du service de sécurité-incendie pour un véhicule volé en feu, le fait dans le but de sauver, du moins partiellement, ce véhicule. Il y a alors gestion d'affaires au sens du *Code civil du Québec*. Le bénéfice reçu, au sens large du terme, est la tentative de sauvetage du véhicule.

Le Décret 1201-89 ne prévoit aucune exception pour les véhicules volés et la Cour présume de l'intention du législateur de ne pas exclure de l'application du Décret cette situation particulière. En conséquence, la Cour accueille l'appel et condamne l'intimé à payer le montant réclamé.

## VENTE POUR TAXES - MISE À PRIX

*Brigham (Municipalité de) c. Brome-Missisquoi (Municipalité régionale de comté de)*, C.S. de Bedford, l'Honorable Paul-Marcel Bellavance, j.c.s., le 15 mars 2002, Référence J.E. 2002-873.

La Cour est saisie d'une requête pour jugement déclaratoire visant à déterminer quelle doit être la mise à prix d'un immeuble vendu pour taxes impayées par une municipalité régie par le *Code municipal du Québec* (L.R.Q., c. C-27.1). La requérante prétend que cette mise à prix doit être faite au montant des taxes dues et des frais afférents alors que l'intimée soutient que cette mise à prix doit plutôt être de 0 \$.

La Cour note que si aucun article du *Code municipal du Québec* ne prévoit le montant de la mise à prix alors que le législateur avait pourtant le loisir de le prévoir, l'on peut penser que c'est parce que ce dernier a considéré que la mise à prix à 0 \$ allait de soi.

Par ailleurs, la Cour note que l'article 1038 du *Code municipal du Québec* confère aux municipalités le pouvoir, lors d'une vente pour taxes, d'enchérir, sans toutefois dépasser, le montant des taxes en capital, intérêts et frais. Or, selon le Petit Robert, édition 1989, les mots «*enchère*» et «*enchérir*» signifient respectivement «*offre d'une somme supérieure à la mise à prix ou aux offres précédentes, au cours d'une adjudication*» et «*faire une enchère plus élevée — aller au-delà de ce qu'un autre a dit ou fait*».

Ainsi, la Cour est d'avis que si une municipalité a le pouvoir d'enchérir sans dépasser le montant des taxes dues, en capital, intérêts et frais, c'est donc qu'elle peut miser jusqu'à ce montant qui, conséquemment, ne peut être une

mise à prix minimale. La Cour juge donc que la mise à prix lors d'une vente d'immeuble pour défaut de paiement des taxes, dans les cas visés par le *Code municipal du Québec*, est de 0 \$.

N.D.L.R.: Jugement porté en appel, C.A. de Montréal, le 12 avril 2002, n° 500-09-012147-021.

## PROJETS DE LOI SANCTIONNÉS

***Loi modifiant la Loi sur la qualité de l'environnement et d'autres dispositions législatives relativement à la protection et à la réhabilitation des terrains*** (L.Q. 2002, chapitre 11), sanctionnée le 8 juin 2002 (Projet de loi n° 72).

Ce projet de loi remplace la section IV.2.1 du chapitre I de la ***Loi sur la qualité de l'environnement*** (L.R.Q., chapitre Q-2) et a pour objet l'établissement de nouvelles règles visant la protection des terrains ainsi que leur réhabilitation en cas de contamination.

Il précise les conditions dans lesquelles une personne ou municipalité peut être tenue de réhabiliter un terrain contaminé et attribue au ministre de l'Environnement divers pouvoirs d'ordonnance, notamment pour obliger la caractérisation de terrains et leur réhabilitation.

Le projet de loi reconnaît comme mode de réhabilitation possible le maintien en place des contaminants présents dans un terrain pourvu que soient prises certaines mesures correctrices propres à protéger l'environnement; des mesures de publicité sont également prescrites pour informer les tiers relativement aux restrictions applicables à l'usage futur du terrain.

Le projet de loi impose par ailleurs aux entreprises appartenant à des secteurs industriels ou commerciaux désignés par règlement certaines obligations lorsqu'elles cessent définitivement leurs activités et ce, dans le but de connaître et de corriger toute contamination éventuelle des terrains où elles sont établies.

Le projet de loi subordonne également le changement d'usage d'un terrain contaminé par suite de l'exercice sur ce terrain de certaines activités industrielles ou commerciales à la mise en œuvre de mesures de réhabilitation et de publicité, dont une assemblée publique d'information. Les municipalités devront aussi constituer une liste des terrains contaminés situés sur leur territoire, et aucun permis de construction ou de lotissement ne pourra être délivré relativement à un terrain inscrit sur cette liste sans une attestation par un expert de la compatibilité du projet avec les dispositions du plan de réhabilitation de ce terrain.

Le projet de loi permet au gouvernement de déterminer, par voie réglementaire, les cas, conditions et délais dans lesquels ceux qui exercent certaines catégories d'activités désignées seront tenus d'effectuer un contrôle de la qualité des eaux souterraines à l'aval hydraulique de leur terrain.

Le projet de loi introduit enfin de nouveaux pouvoirs réglementaires du gouvernement en matière de traitement, de récupération, de valorisation et d'élimination des sols contaminés.

• • •

***Loi portant restrictions relatives à l'élevage de porcs*** (L.Q. 2002, chapitre 18), sanctionnée le 8 juin 2002 (Projet de loi n° 103).

Ce projet de loi a pour objet de suspendre, relativement à l'élevage de porcs, la délivrance, entre le 1<sup>er</sup> mai et le 15 juin 2002, des autorisations requises en application de la ***Loi sur la qualité de l'environnement*** (L.R.Q., chapitre Q-2).

Il prévoit que le gouvernement doit édicter, au plus tard le 15 juin 2002, de nouvelles mesures pour remplacer le Règlement sur la réduction de la pollution d'origine agricole.

Il prévoit enfin qu'à compter de l'entrée en vigueur des nouvelles mesures, les demandes d'autorisations pendantes à cette date et relatives aux élevages de porcs seront soumises aux dispositions du nouveau règlement.

• • •

***Loi modifiant la loi sur la qualité de l'environnement*** (L.Q. 2002, chapitre 35), sanctionnée le 14 juin 2002 (Projet de loi n° 99).

Ce projet de loi modifie la ***Loi sur la qualité de l'environnement*** (L.R.Q., chapitre Q-2) afin d'habiliter le ministre de l'Environnement à regrouper en un seul certificat l'ensemble des certificats d'autorisation qu'il a délivrés en vertu de l'article 22 de cette loi relativement à un même ouvrage ou établissement, à une même activité ou aux mêmes travaux et ce, sur demande du titulaire de ces certificats.

Le projet de loi prévoit que le ministre ne peut effectuer aucune modification aux conditions énoncées dans les certificats d'autorisation ainsi regroupés qui aurait pour effet de diminuer la protection de l'environnement accordée par ces conditions ou d'assujettir leur titulaire à de nouvelles obligations.

Le projet de loi permet également l'intégration dans une attestation d'assainissement délivrée à un établissement industriel en vertu de la section IV.2 de la ***Loi sur la qualité de l'environnement de conditions d'exploitation*** qui ont été initialement énoncées dans une autorisation délivrée pour cet établissement en vertu de l'article 22, 32 ou 48 de cette loi.

Enfin, dans le but d'assurer le respect de la ***Loi sur la qualité de l'environnement*** et de tout règlement pris en vertu de celle-ci pour régir les activités agricoles, le projet de loi permet l'échange de renseignements entre le ministre de l'Environnement et La Financière agricole du Québec.

• • •

***Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal*** (L.Q. 2002, chapitre 37), sanctionnée le 14 juin 2002 (Projet de loi n° 106).

Ce projet de loi édicte, modifie ou supprime diverses dispositions qui régissent les organismes municipaux.

Le projet de loi modifie la ***Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*** (L.R.Q., chapitre A-19.1) pour donner aux municipalités locales de nouveaux pouvoirs en matière de réglementation d'urbanisme. Elles pourront, dans leur règlement de zonage, continger les usages identiques ou similaires dans un secteur donné de leur territoire. Au moyen de deux nouveaux règlements, elles pourront se donner la possibilité d'autoriser cas par cas, selon des critères prédéterminés et moyennant le respect de conditions spécifiques, soit des usages que le règlement de zonage ne permet pas inconditionnellement, soit des projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation immobilière qui dérogent à la réglementation d'urbanisme générale.

Le projet de loi modifie également la ***Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*** pour permettre au ministre de l'Environnement de demander à une municipalité régionale de comté de modifier son schéma d'aménagement s'il ne respecte pas la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, ne respecte pas les limites d'une plaine inondable ou n'offre pas, compte

tenu des particularités du milieu, une protection adéquate des rives, du littoral et des plaines inondables.

Finalement, le projet de loi modifie la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* afin de permettre aux municipalités, dans leur règlement de construction, de prévoir des normes particulières de construction lorsque l'immeuble a vocation à être utilisé comme résidence pour personnes âgées. De plus, il prévoit que le demandeur d'un permis de construction devra déclarer par écrit si sa demande concerne ou non un immeuble destiné à être utilisé comme résidence pour personnes âgées. La municipalité devra faire parvenir les déclarations concernant ces résidences à la région régionale le 1<sup>er</sup> avril de chaque année.

Le projet de loi apporte diverses modifications au *Code municipal du Québec* (L.R.Q., chapitre C-27.1), à la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., chapitre C-19), à la *Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal* (L.R.Q., chapitre C-37.01) ainsi que la *Loi sur la Communauté métropolitaine de Québec* (L.R.Q., chapitre C-37.02), relativement aux règles d'adjudication des contrats. Il prévoit notamment que le règlement que le gouvernement doit prendre pour établir les règles d'adjudication des contrats relatifs à la fourniture de certains services professionnels pourra prévoir les cas où un organisme municipal doit, pour adjuger un contrat, obtenir l'autorisation ou l'approbation du gouvernement ou de l'un de ses ministres ou organismes ou respecter les règles d'adjudication établies par un de ceux-ci.

De plus, le projet de loi prévoit que les organismes municipaux, à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2002, devront, lors de l'adjudication de tout contrat relatif à la fourniture de services professionnels, utiliser un nouveau système de pondération et d'évaluation des offres. Il apporte également des modifications à la *Loi sur les sociétés de transport en commun* (2000, chapitre 23) afin que celle-ci soit analogue aux lois municipales en

matière d'adjudication des contrats et conforme aux accords de libéralisation des marchés publics applicables aux organismes municipaux.

Le projet de loi modifie la *Loi sur les cités et villes* afin de prévoir l'obligation pour un comité exécutif autorisé à conclure des contrats au nom de la municipalité locale de déposer, chaque mois devant le conseil, une liste de tous les contrats comportant une dépense de plus de 25 000 \$ qu'il a conclu au cours du mois précédent. La modification qu'apporte le projet de loi vise également à prévoir l'obligation pour un tel comité exécutif de déposer une liste de tous les contrats comportant une dépense de plus de 2 000 \$ qu'il a, depuis le début de l'exercice financier, conclu avec un même cocontractant lorsque l'ensemble de ces contrats comporte une dépense totale qui dépasse 25 000 \$. Le projet de loi prévoit en outre une obligation semblable pour le comité exécutif d'une communauté métropolitaine.

Le projet de loi apporte des modifications dans la *Charte de la Ville de Lévis* (L.R.Q., chapitre C-11.2), la *Charte de la Ville de Longueuil* (L.R.Q., chapitre C-11.3), la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., chapitre C-11.4) et de la *Charte de la Ville de Québec* (L.R.Q., chapitre C-11.5) et dans les décrets de constitution des Villes de Sherbrooke et de Saguenay afin que certaines conditions s'appliquent lorsqu'un conseil d'arrondissement délègue à un fonctionnaire son pouvoir d'autoriser des dépenses, notamment la condition selon laquelle ce fonctionnaire doit faire rapport au conseil d'arrondissement à la première séance ordinaire tenue après l'expiration d'un délai de cinq jours suivant l'autorisation.

Le projet de loi modifie la *Loi sur la Commission municipale* (L.R.Q., chapitre C-35), afin de permettre à la Commission municipale de procéder à une médiation à l'égard de tout différend pour lequel la Commission peut intervenir en vertu de toute disposition législative.

Le projet de loi modifie les lois qui constituent les communautés métropolitaines de Montréal et de Québec afin de clarifier la portée de leurs obligations relatives à un programme de partage de la croissance de l'assiette foncière. Il précise notamment qu'un tel programme peut comporter un élément de partage de l'assiette foncière d'une municipalité membre de la communauté, sans égard à l'existence ou non d'une croissance.

Le projet de loi modifie la **Loi concernant les droits sur les mutations immobilières** (L.R.Q., chapitre D-15.1), afin de donner suite au bulletin d'information émis par le ministre des Finances le 20 décembre 2001. Tout transfert immobilier effectué après cette date est exonéré du droit de mutation lorsque le cédant et le cessionnaire sont des organismes de bienfaisance enregistrés ou lorsque l'immeuble passe par l'intermédiaire d'une fiducie créée au bénéfice d'une personne physique pour faire en sorte que cette dernière soit le propriétaire éventuel de ce qu'elle a cédé.

Le projet de loi modifie la **Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités** (L.R.Q., chapitre E-2.2) afin de clarifier certaines dispositions ou de les harmoniser à celles de la Loi électorale notamment en matière de vote par anticipation, d'affichage électoral, de dépenses préélectorales et de dispositions pénales.

Le projet de loi modifie la **Loi sur la fiscalité municipale** (L.R.Q., chapitre F-2.1) pour apporter des ajustements au régime particulier qui concerne l'évaluation des immeubles à vocation unique de nature industrielle ou institutionnelle. Notamment, il permet que le Tribunal administratif du Québec soit saisi directement d'un recours, sans qu'on doive passer par la procédure de révision administrative, lorsque le propriétaire et l'évaluateur attestent que tous les échanges

exigés par le régime particulier ont eu lieu sans toutefois permettre une entente sur la valeur de l'immeuble.

Le projet de loi modifie la **Loi sur les immeubles industriels municipaux** (L.R.Q., chapitre I-0.1) afin que le prix de vente d'un immeuble industriel aliéné par une municipalité locale puisse être fixé en fonction, soit du prix de revient de l'immeuble, soit de sa valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière et que, conséquemment, une autorisation ministérielle ne soit requise que lorsque le prix de vente est inférieur au plus bas, soit du coût de revient, soit de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière.

Le projet de loi modifie la **Loi sur le ministère des Affaires municipales et de la Métropole** (L.R.Q., chapitre M-22.1) pour y introduire un pouvoir permettant au ministre d'établir, après consultation des organismes représentatifs des municipalités, des indicateurs de performance portant sur l'administration des municipalités et autres organismes municipaux et d'en prescrire les conditions et modalités d'implantation. Le pouvoir du ministre lui permet également de prescrire les modalités suivant lesquelles les citoyens doivent être informés des résultats constatés à travers les indicateurs de performance appliqués.

Le projet de loi enfin modifie la **Loi sur la Société d'habitation du Québec** (L.R.Q., chapitre I-0.3) afin de prévoir des règles visant à encadrer le fonctionnement des fonds de développement du logement social prévus par différentes lois et à obliger les municipalités et les communautés métropolitaines qui ont un tel fonds à y verser des contributions minimales.

• • •



# RÈGLEMENTATION

---

## RÈGLEMENTS

Décret 497-2002, le 24 avril 2002

***Règlement sur la somme payable par les municipalités pour les services de la Sûreté du Québec***, 2002, G.O. II 2924 (*Loi sur la police*, L.R.Q., c. P-13.1)

Ce règlement remplace le ***Règlement sur la somme payable par les municipalités pour les services de la Sûreté du Québec***, édicté par le décret n° 326-92 du 4 mars 1992.

• • •

Décret 619-2002, le 29 mai 2002

***Règlement sur la mise en application de la Loi modifiant la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et d'autres dispositions législatives***, 2002, G.O. II 3559 (*Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, L.R.Q., c. P-41.1)

Ce règlement vise à permettre aux exploitants agricoles qui ont droit, depuis le 21 juin 2001, d'accroître leurs activités agricoles, d'obtenir les avis et attestations requis d'une municipalité régionale de comté ou d'une municipalité locale pour la délivrance de certificats d'autorisation en vertu de la ***Loi sur la qualité de l'environnement***.

• • •

Décret 646-2002, le 5 juin 2002

***Règlement sur l'adjudication de contrats pour la fourniture de certains services professionnels***, 2002, G.O. II 3560 (*Loi sur les cités et villes*, L.R.Q., c. C-19; *Code municipal du Québec*, L.R.Q., c. C-27.1);

Ce règlement établit les règles devant s'appliquer à l'adjudication des contrats de services professionnels à exercice exclusif de 100 000 \$ et plus. Il complète l'ensemble des nouvelles dispositions qui s'appliquent dorénavant à l'adjudication des contrats par les organismes municipaux.

• • •

Décret 695-2002, le 12 juin 2002

***Règlement sur les exploitations agricoles***, 2002, G.O. II 3525 (*Loi sur la qualité de l'environnement*, L.R.Q., c. Q-2)

Ce règlement remplace le ***Règlement sur la réduction de la pollution d'origine agricole***, édicté par le décret n° 742-97 du 4 juin 1997.

• • •

Décret 696-2002, le 12 juin 2002

***Règlement sur le captage des eaux souterraines***, 2002, G.O. II 3539 (*Loi sur la qualité de l'environnement*, L.R.Q., c. Q-2)



Ce règlement a pour objet de favoriser la protection des eaux souterraines destinées à la consommation humaine et de régir le captage des eaux souterraines.

• • •

Arrêté ministériel (A.M.), 2002, le 8 juillet 2002

***Règles relatives à l'adjudication de certains contrats nécessaires pour l'implantation, l'exploitation ou l'utilisation par un organisme municipal ou une commission scolaire d'un réseau de télécommunication à large bande passante***, 2002, G.O. II 5699 (*Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal*, 2002, chapitre 37)

Cet arrêté ministériel du ministre des Affaires municipales et de la Métropole et du ministre de l'Éducation présente les règles relatives à l'adjudication de contrats nécessaires pour l'implantation, l'exploitation ou l'utilisation par un organisme municipal ou une commission scolaire d'un réseau de télécommunication à large bande passante.

• • •

Décret 939-2002, le 21 août 2002

***Règlement modifiant le Règlement sur la somme payable par les municipalités pour les services de la Sûreté du Québec***, 2002, G.O. II 5897 (*Loi sur la police*, L.R.Q., c. P-13.1)

Ce règlement modifie le ***Règlement sur la somme payable par les municipalités pour les services de la Sûreté du Québec***, édicté par le décret no 497-2002 du 24 avril 2002, pour corriger une imprécision contenue dans la méthode de calcul prévue qui pourrait mener à une facturation inéquitable de certaines municipalités, notamment celles issues d'un regroupement.

## PROJETS DE RÈGLEMENT

***Règlement sur le programme de partage de la croissance de l'assiette foncière d'une communauté métropolitaine***, 2002 G.O. II 4203 (*Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal*, L.R.Q., c C-37.01; *Loi sur la communauté métropolitaine de Québec*, L.R.Q., c C-37.02)

Ce projet de règlement vise à prévoir les règles qu'une communauté métropolitaine doit respecter lorsqu'elle remplit ses obligations relativement à un programme de partage de croissance de l'assiette foncière.

À cette fin, le projet de règlement établit les limites à l'intérieur desquelles la communauté métropolitaine peut exercer sa discrétion en ce qui concerne notamment :

- 1<sup>o</sup> la détermination, parmi les municipalités locales dont le territoire est compris dans le sien, de celles qui doivent fournir une contribution et de celles qui doivent recevoir une quote-part de la somme représentée par les contributions;
- 2<sup>o</sup> le calcul du montant des contributions et des quotes-parts;
- 3<sup>o</sup> l'utilisation de ce qui, sur la somme représentée par l'ensemble des contributions, n'est pas réparti entre des municipalités locales.

*Code de gestion des pesticides et Règlement modifiant le Règlement relatif à l'application de la Loi sur la qualité de l'environnement*, 2002 G.O. II 4501 (*Loi sur les pesticides*, L.R.Q., c. P-9.3; *Loi sur la qualité de l'environnement*, L.R.Q., c. Q-2)

Ce projet de règlement propose une série de mesures qui visent essentiellement à minimiser les atteintes à l'environnement en raison des activités reliées à l'entreposage, la vente et l'utilisation des pesticides et à réduire les risques de contamination des différents milieux et d'exposition de la population et des enfants aux pesticides. Il intègre également certaines mesures qui sont actuellement en vigueur dans le cadre de règlements édictés en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, soit le *Règlement relatif à l'application de la Loi sur la qualité de l'environnement et le Règlement sur l'usage du DDT*.

À cette fin, ce projet établit des normes d'aménagement pour l'entreposage, le chargement et le déchargement sécuritaire des pesticides et des distances d'éloignement des plans et cours d'eau et des puits. Il prévoit également des normes concernant l'utilisation des pesticides, des interdictions d'utilisation de certains pesticides sur les pelouses des espaces verts publics, parapublics et municipaux et sur certains terrains fréquentés par les enfants.

Enfin, des mesures visant à réduire l'utilisation des pesticides en milieu urbain sont prévues, soit la limitation de l'accès direct aux pesticides d'usage domestique en étalage et l'interdiction de la vente de mélange de fertilisants-pesticides et de certains pesticides d'usage domestique au grand public.

• • •

# JURISPRUDENCE RÉSUMÉE

---

- AMÉNAGEMENT -  
NOTION D'USAGE ACCESSOIRE  
*Sorel-Tracy (Ville de) c. Gestion Marc André Lafrance inc.*
- CARRIÈRE -  
DROITS ACQUIS  
*Saint-Timothée (Ville de) c. Carrière Dolomite (1996) inc.*  
DROITS ACQUIS  
*Thibodeau c. Saint-François-Xavier-de-Brompton (Municipalité de)*
- CONSTRUCTION -  
TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES  
*Entreprises P.E.B. ltée c. Québec (Ville de)*
- CONTRAT -  
CONDITIONS LIÉES À L'APPROBATION DU MINISTRE  
*Vassilantopoulos c. Montréal (Ville de)*  
PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE  
*Mensys Business Solution Centre Ltd. c. Drummond (Municipalité régionale de comté de)*
- CONTRAT D'ENTREPRISE -  
EXCÉDENT DE COÛTS  
*Entreprises Ernest Beaudoin ltée c. Thetford Mines (Ville de)*  
DÉROGATION MINEURE -  
NULLITÉ DE LA RÉSOLUTION  
*Marceau-Grimard c. Mont-Saint-Haire (Ville de)*  
DROITS ACQUIS -  
FARDEAU DE PREUVE -  
HANGAR À BATEAUX  
*Lac Brome (Ville de) c. Lépine*  
DROITS DE MUTATION -  
RÉTROCESSION  
*Saint-Paul-de-l'Île-aux-Noix (Municipalité de) c. Mino*
- ÉVALUATION -  
ÉDIFICE À BUREAUX -  
FAITS POSTÉRIEURS À LA DATE DE RÉFÉRENCE  
*Montréal (Communauté urbaine de) c. Développements Iberville ltée*  
UTILISATION AGRICOLE EFFECTIVE  
CRITÈRES D'INTERVENTION DE LA COUR DU QUÉBEC  
*Maklary c. Saint-Hubert (Ville de)*
- EXPROPRIATION -  
INDEMNITÉ -  
TERRAIN VAGUE  
*Pointe-aux-Père (Ville de) c. Noël Québec (Procureur général) c. Boulianne*  
INDEMNITÉ -  
TERRE AGRICOLE  
*Wickham (Municipalité de) c. Makou*  
RÉVISION JUDICIAIRE -  
COHÉRENCE DES DÉCISIONS  
*Laval (Ville de) c. Développement Drummond inc.*
- FISCALITÉ -  
INSCRIPTION AU RÔLE -  
CENTRE DE RÉPARTITION  
*Hydro Québec c. Montréal (Communauté urbaine de)*  
MODIFICATION DU RÔLE -  
REQUÊTE EN IRRECEVABILITÉ  
*Pierrefonds (Ville de) c. Manoir Pierrefonds inc.*  
NOTION D'IMMEUBLE  
*Loblaw Québec inc. c. LaSalle (Ville de)*  
OCCUPANT -  
CAFÉTÉRIA D'UN COLLÈGE  
*Services alimentaires C.V.C. inc. c. Saint-Hyacinthe (Ville de)*
- TERRAIN DE GOLF  
*Arundel Golf Country Club c. Arundel (Canton)*
- FRAIS JUDICIAIRES -  
OBLIGATION D'ASSUMATION  
*Cyr c. Prévost (Ville de),*
- INHABILITÉ  
*Brassard c. Régie d'assainissement de l'eau de Deux-Montagnes*
- INSPECTEUR AGRAIRE -  
ORDONNANCE -  
CLÔTURE DE LIGNE  
*Genest c. Bécancour (Ville de)*
- NUISANCES -  
BRUIT  
*Outremont (Ville d') c. Genesee Rail One Inc.*  
ZONE AGRICOLE  
PAIX ET TRANQUILLITÉ  
*Rimouski (Ville de) c. Corbin*
- P.I.A. -  
VALIDITÉ DU RÈGLEMENT  
*Accoca c. Montréal (Ville de)*  
*Magog (Ville de) c. Auberges Giroma inc.*
- RÈGLEMENT -  
STATIONNEMENT -  
PROHIBITION  
*Montréal (Ville de) c. FBT Dorval inc.*
- RESPONSABILITÉ -  
ABATTAGE D'ARBRES  
*Moreau c. Launay (Municipalité de)*
- AVIS  
*La Capitale Assurances générales inc. c. Gatineau (Ville de)*
- CHUTE SUR TROTTOIR -  
DEVOIR D'ENTRETIEN  
*Bissonnette c. Montréal (Ville de)*
- ENTRETIEN DES ROUTES  
*Breton c. Saint-Chrysostome (Municipalité de)*
- INFORMATION ERRONÉE D'UN PRÉPOSÉ  
*Gravel c. Sutton (Municipalité du canton de)*
- INONDATION -  
REFOULEMENT D'ÉGOUT  
*Quincaillerie A. Laberge inc. c. Huntingdon (Ville de)*
- REFOULEMENT D'ÉGOUTS -  
AVEUX  
*Caumartin c. Trois-Rivières (Ville de)*
- SERVICE DE POLICE -  
VOL AUTOMOBILE  
*Montréal (Communauté urbaine de) c. Général Accident, compagnie d'assurances du Canada*
- SOUSSION -  
CONFORMITÉ  
*Construction Yvan Boisvert inc. c. Drummondville (Ville de)*
- TARIFICATION -  
SERVICE DE SÉCURITÉ-INCENDIE -  
VÉHICULE VOLÉ  
*Mirabel (Ville de) c. Katsaros*
- VENTE POUR TAXES -  
MISE À PRIX  
*Brigham (Municipalité de) c. Brome-Missisquoi (Municipalité régionale de comté de)*



# Bélanger Sauvé

AVOCATS

AGENTS DE MARQUES DE COMMERCE

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

90, rue des Casernes, C.P. 365

**Trois-Rivières** (Québec) G9A 5G9

Téléphone : (819) 379-1221

Télécopieur : (819) 371-1214

574, rue St-Viateur, bureau 101

**Joliette** (Québec) J6E 3B6

Téléphone : (450) 755-3081

Télécopieur : (450) 755-6721

---

## MONTRÉAL

Paul Adam  
Ronald Adam  
Serge Amar  
André Asselin  
Jean-Pierre Baldassare  
André J. Barette  
François Barré  
Sylvain Bélaïr  
Christiane Béland  
Marcel Bélanger, c.r.  
Yves Bélanger  
Jean-Pierre Berger  
Alain Bergeron  
Nancy Bishai  
Bernard Blouin  
Stéphane Brière  
Marie-Christine Brochu  
André Cadieux  
Michel Cantin  
Yves Carignan  
Jean Charette  
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  
Céline Gervais  
Michel Gilbert  
Jacques Hurlet  
Marie-Danielle Journet  
Diane Lafond  
Marc Lalonde  
Jean-François Lemay  
Fabienne Léonard  
Pierre Le Page  
Daniel Letourneau  
Guylaine Mallette

Antonietta Marro  
Érik P. Masse  
Chantale Massé  
Alexandre Paris  
Ariane Pasquier  
Guy Pepin, c.r.  
Claude A. Picard  
Serge Pichette  
René Pottie  
Robert C. Potvin  
Mario Proulx  
Sylvain Racette  
Carolina Rinfret  
Yves Robillard  
Martin André Roy  
Pierre-Georges Roy  
Pierre Sauvé  
Marc Simard  
Sébastien Thomas  
Stéphanie Thurber  
Irène Zaïkoff

---

## LONGUEUIL

Gérard Caisse  
Catia Larose

Diane Larose  
Pierre Moreau

Henri Richard  
Michel Rocheleau

---

## TROIS-RIVIÈRES

François Daigle  
Jean-Éric Guindon

Isabelle Mailhot  
Marc Roberge

Kathleen Rouillard  
François Vigeant

Marcel J.-G. Beaumier, *conseil*

---

## JOLIETTE

Denis Beaupré  
Yves Chaîné

---

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

---

## AFFILIATIONS

### LETELLIER ET ASSOCIÉS

#### Gatineau

139, boul. de l'Hôpital, bureau 127

Gatineau (Québec) J8T 8A3

Téléphone : (819) 243-1336

Télécopieur : (819) 243-9425

### GRAVEL BÉDARD VAILLANCOURT

#### Québec

2960, boul. Laurier, bureau 500

Québec (Sainte-Foy) G1V 4S1

Téléphone : (418) 656-1313

Télécopieur : (418) 656-1844

### ROY, BEAULIEU ET CARRIER

#### Rimouski

41, rue l'Évêché Ouest, C. P. 860

Rimouski (Québec) G5L 7C9

Téléphone : (418) 724-4416

Télécopieur : (418) 722-9601