

Bulletin

MUNICIPAL

Volume 23, no 2

SEPTEMBRE 2003

SOMMAIRE

RÉPARTITION DU FARDEAU FISCAL : QUAND L'ÉQUITÉ NE SUFFIT PAS <i>par M^e Yves Chaîné</i>	31
UNE ORDONNANCE DE DÉMOLITION EST OPPOSABLE À L'ACQUÉREUR SUBSÉQUENT <i>par M^e Denis Beaupré</i>	35
JURISPRUDENCE	39
LÉGISLATION ET RÉGLEMENTATION	61



Bélanger Sauvé

AVOCATS

AGENTS DE MARQUES DE COMMERCE



M^e MARCEL BÉLANGER

Les membres du cabinet ont le regret de ne plus compter parmi eux M^e Marcel Bélanger, c.r., décédé à Montréal, le 12 août 2003. Fondateur du cabinet, Me Bélanger s'est illustré tout au long de sa carrière. Expert accompli dans les domaines du droit de l'expropriation et de l'évaluation foncière, il était un collègue et un confrère apprécié. Sa générosité, son sens de ce qui est juste et son empathie ne sont que quelques-unes des qualités de cet homme exceptionnel. Il a marqué des générations d'avocats et d'avocates qui l'ont côtoyé.

Bâtonnier du Barreau de Montréal en 1983, premier récipiendaire de la Médaille du Barreau du Québec en 1989, il a dévoué temps et énergie au bénéfice de sa profession qu'il a exercée avec passion.

RESTEZ BRANCHÉS !

Nous vous invitons à visiter le portail Internet des membres de la communauté municipale : www.quebecmunicipal.qc.ca. Vous y retrouverez chaque semaine les nouveaux résumés de jurisprudence de l'équipe de rédaction du Bulletin municipal.

De plus, Québec MUNICIPAL offre des contenus diversifiés assurant une réponse concrète aux préoccupations professionnelles du monde municipal.

CONGRÈS FQM 2003

À l'occasion du 62^{ème} congrès de la Fédération québécoise des municipalités 2003, qui aura pour thème « *Renforcer nos municipalités locales et régionales... la façon moderne de gouverner!* », des avocats de Bélanger Sauvé, spécialistes en droit municipal, apporteront leur contribution dans l'animation de forums et d'ateliers au Centre des congrès de Québec.

M^e Yves Chaîné participera à titre de panéliste au forum portant sur « *Le développement durable de la production porcine au Québec : rêve ou réalité ?* », le jeudi 2 octobre.

Une clinique juridique concernant la nouvelle *Loi sur le lobbysme* sera animée par M^e Michel Cantin le vendredi 3 octobre à 10h00.

M^e Alain-Claude Desforges animera, quant à lui, l'atelier intitulé « *Recréer le cœur de sa municipalité* » le samedi 4 octobre à 8h30.

Ces forums et ateliers feront également intervenir des acteurs municipaux importants de la FQM. Pour en savoir plus sur le congrès des 2, 3 et 4 octobre 2003 : <http://www.fqm.ca/congres2003/index.asp>

CONSULTER LE BULLETIN ET SES ARCHIVES

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

Nous vous invitons à consulter notre site www.belangersauve.com sous la rubrique « bulletins-droit municipal-septembre 2003 ».

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

COMMENTAIRES ET QUESTIONS

Vous pouvez nous faire part de vos questions et commentaires par courrier :

La rédaction du Bulletin municipal BÉLANGER SAUVÉ

1, Place Ville-Marie, bureau 1700

Montréal (Qc) H3B 2C1

ou par courriel : info@belangersauve.com

RÉPARTITION DU FARDEAU FISCAL : QUAND L'ÉQUITÉ NE SUFFIT PAS*

Par M^e Yves Chaîné
ychaine@belangersauve.com

L'article 978 du *Code municipal du Québec* énonce le principe que «*toutes les taxes municipales imposées sur des biens imposables doivent être réparties avec justice [...]*».

Évidemment, un tel énoncé tombe sous le sens commun : personne ne prétendrait le contraire. Mais c'est lorsque vient le temps de mettre en application ce principe que les choses se corsent ! Cette notion de justice ou d'équité fiscale est parfois bien difficile à cerner. L'atteinte de cette justice fiscale est un défi qui relève des élus, mais ce sont les juges qui, ultimement, surveillent et contrôlent l'exercice de cette discrétion. C'est ainsi qu'au fil des ans, les tribunaux ont parfois dû intervenir et rappeler aux municipalités leurs obligations à cet égard.

La Cour supérieure, en 1966, exposait la «mission» des élus à cet égard dans les termes suivants «*[...] une telle discrétion [dans la répartition des taxes] ne comporte pas le pouvoir d'agir de façon arbitraire, capricieuse et avec mauvaise foi. Mais, dans une communauté, est-il possible d'atteindre l'idéal de justice qui serait de ne faire supporter à chacun que sa part de taxes correspondant exactement à la part du bénéfice qu'il retire des travaux publics qui ont motivé l'impôt?*»¹.

La Cour d'appel du Québec², dans un jugement prononcé le 26 juillet 2002, a balisé cette

notion. Ainsi, la répartition du fardeau fiscal découlant d'un règlement de taxation doit être objective, justifiable, équitable et juste; à défaut, le règlement risque d'être contesté pour cause d'injustice flagrante équivalant à fraude.

Plus récemment encore, la Cour supérieure du Québec a eu l'occasion de se prononcer sur cette intéressante question. En effet, dans l'affaire *M.R.C. Les Jardins-de-Napierville c. M.R.C. Le Haut-Saint-Laurent*³, l'Honorable Robert Mongeon, j.c.s., a dû déterminer si une M.R.C. pouvait, dans l'exercice de sa juridiction, et en conformité avec les principes ci-haut mentionnés, répartir le coût des travaux associés à un cours d'eau sur une localité et une M.R.C. situées en amont du lieu où ils ont été effectués.

Dans cette affaire, la M.R.C. Le Haut-Saint-Laurent s'était vue confier, par délégation de compétence, toute la juridiction requise sur un cours d'eau traversant son territoire ainsi que le territoire de la M.R.C. Les Jardins-de-Napierville.

Exerçant sa compétence, elle a donc adopté des règlements visant certains travaux d'aménagement du cours d'eau, dans le Canton de Havelock.

Le litige survint quant à la répartition du coût de ces travaux. En effet, la M.R.C. Le Haut-Saint-Laurent avait décidé de mettre à contribution la M.R.C. voisine, située en amont des travaux.

* Ce texte paraît concurremment dans la revue *Quorum*, édition de septembre-octobre «Spécial Congrès», 2003.

La prémisse de ce raisonnement était fondée sur le principe voulant que l'accumulation de sédiments en aval provienne nécessairement, en partie sinon en totalité, de l'amont, ce qui impliquait la responsabilité financière des municipalités situées en amont du Canton de Havelock. De plus, la M.R.C. Le Haut-Saint-Laurent prétendait qu'il était juste que tous les contribuables d'un même bassin hydrologique soient appelés à participer à l'entretien de tous les cours d'eau situés dans ce même bassin.

Quant à la M.R.C. Les Jardins-de-Napierville et la Municipalité du Canton de Hemmingford, celles-ci prétendaient qu'en raison de leur situation (soit en amont, à quelques 70 mètres de dénivellation par rapport au Canton de Havelock), leurs contribuables ne retireraient aucun bénéfice réel ou éventuel des travaux effectués en aval et que, par conséquent, il était injuste et illégal qu'elles soient appelées à y contribuer.

Après avoir constaté qu'il n'avait pas été établi que les travaux effectués dans le Canton de Havelock avaient bénéficié, de près ou de loin, aux propriétaires situés en amont, dans la M.R.C. Les Jardins-de-Napierville, la Cour a reconnu que l'organisme public avait alors commis une erreur flagrante, non équivoque et que cette erreur entraînait une injustice telle que la situation ne pouvait être tolérée. De son avis, le fait d'imposer une taxe ou une contribution à des contribuables qui n'ont aucun intérêt à participer à une telle dépense constitue, de fait, une injustice. Tout en reconnaissant que les tribunaux doivent agir avec une extrême circonspection avant d'intervenir dans le cadre d'une répartition fiscale établie par une autorité municipale, la Cour reconnaît quand même qu'il existe des circonstances où elle est autorisée à intervenir afin d'éviter une injustice flagrante. S'il est vrai qu'elle ne doit pas se comporter comme une instance d'appel des décisions prises par l'autorité municipale, elle doit malgré tout intervenir lorsque l'exercice de cette discrétion entraîne une injustice flagrante.

Il faut souligner que pour justifier une répartition fiscale, il suffit de faire la preuve d'un certain bénéfice, ne serait-ce qu'éventuel, pour que les contribuables soient appelés à participer à la dépense. Ce n'est que face à une absence de bénéfice qu'une Cour choisira d'intervenir et de renverser une répartition fiscale. Ainsi, ce n'est pas simplement parce que des contribuables font partie d'un même bassin hydrologique qu'ils sont nécessairement intéressés par des travaux dans un cours d'eau et qu'ils en retirent un bénéfice. Il faut examiner la situation au cas par cas, et éviter les solutions toutes faites. Un conseil municipal devrait toujours s'assurer que la répartition fiscale associée à des travaux municipaux est juste et équitable, en ce sens que les contribuables qui sont appelés à y participer retirent un avantage quelconque de ces travaux. L'avantage ou le bénéfice peut n'être qu'éventuel mais doit demeurer vraisemblable.

Références au texte

1. **Rousseau c. Corporation de Saint-Narcisse-de-Beaurivage**, [1966] C.S. 143, p. 147.
 2. **Sainte-Marthe-sur-le-Lac (Ville de) c. 161979 Canada inc.**, [2002] R.J.Q. 2955 (C.A.).
 3. [2003] J.Q. n° 7162 (C.S.) (QL).
-

UNE ORDONNANCE DE DÉMOLITION EST OPPOSABLE À L'ACQUÉREUR SUBSÉQUENT

Par M^e Denis Beaupré
dbeaupré@belangersauve.com

En vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c.A-19.1) (ci-après la *Loi*), une municipalité peut s'adresser à la Cour supérieure afin d'obtenir une ordonnance visant à assurer le respect de sa réglementation d'urbanisme.

En cas de contravention, la municipalité peut poursuivre le propriétaire ou la personne qui a la garde de l'immeuble. Si elle accueille la requête, la Cour ordonne alors à la partie intimée de cesser la contravention dans un délai imparti. Lorsque la requête conclut à l'exécution des travaux ou à la démolition, la Cour peut autoriser la municipalité à y procéder aux frais du propriétaire de l'immeuble¹.

Qu'arrive-t-il si l'immeuble faisant l'objet d'une ordonnance est vendu avant que la partie intimée n'ait respecté l'ordonnance et avant que la municipalité n'y pourvoie? C'est une question qui a été tranchée récemment par la Cour d'appel dans l'affaire *Renaud et al c. Municipalité de La Pêche*².

Les anciens propriétaires ont contrevenu au règlement de zonage de la Municipalité en construisant une rallonge à leur maison qui empiétait dans la marge de recul avant.

En août 1999, la Municipalité obtient de la Cour supérieure une ordonnance de démolition de la rallonge. Les propriétaires n'ont pas donné suite au jugement dans le délai imparti. Les requérants reprennent, le 19 octobre 1999, l'immeuble en paiement. En janvier 2000, la Municipalité les informe de l'existence du juge-

ment et leur accorde un délai additionnel de soixante jours pour exécuter les travaux de démolition.

Les nouveaux propriétaires tentent en vain de convaincre la Municipalité de leur accorder une dérogation mineure. Ils s'adressent alors à la Cour supérieure par la voie d'une requête en jugement déclaratoire afin de faire déclarer que l'ordonnance de démolition ne leur est pas opposable. C'est la première fois que la question de l'opposabilité d'une ordonnance prononcée aux termes des articles 227 et suivant de la *Loi* est soumise aux tribunaux québécois.

L'honorable Johanne Trudel, j.c.s., décide alors que l'ordonnance est opposable aux nouveaux propriétaires. Ce jugement est porté en appel.

Les Honorables François Pelletier et André Rochon, j.j.c.a., ainsi que Louise Lemelin, j.c.a. *ad hoc*, ont rendu un arrêt le 7 juillet 2003.

Selon la Cour d'appel, la réglementation municipale d'urbanisme crée une charge, une servitude légale ou administrative non apparente sur un immeuble et un vendeur est tenu de divulguer une violation à cet égard. L'article 1725 du Code civil du Québec codifie cette règle :

1725 Le vendeur d'un immeuble se porte garant envers l'acheteur de toute violation aux limitations de droit public qui grève le bien et qui échappent au droit commun de la propriété.

Le vendeur n'est pas tenu à cette garantie lorsqu'il a dénoncé ces limitations à l'acheteur lors de la vente, lorsqu'un acheteur prudent et diligent aurait pu découvrir par la nature, la situation et l'utilisation des lieux ou lorsqu'elles ont fait l'objet d'une inscription au bureau de la publicité des droits.

À titre d'exemple de limitation de droit public, le ministre de la Justice, dans ses commentaires du *Code civil du Québec*, suggère un règlement d'urbanisme ou de protection de l'environnement.

La réglementation de zonage d'une municipalité est essentiellement un mode de contrôle du territoire, le zonage ne s'intéresse pas à la propriété en elle-même mais uniquement à l'usage qui en est fait. Le zonage doit être établi en fonction de l'usage du bâtiment et non pas en fonction des occupants. À titre d'exemple, il est reconnu que les droits acquis bénéficient à l'immeuble et sont transférables d'un usager à l'autre.

La Cour écrit :

Il serait à tout le moins incongru que la réglementation d'urbanisme grève un immeuble et, à ce titre, soit opposable à tous alors que l'ordonnance qui en assure l'application et le respect ne l'est pas.

La rallonge empiète dans la marge de recul alors que le règlement interdit toute construction dans cette marge. Cet accroc à la réglementation municipale n'est pas relié à la personne du propriétaire et, même en absence d'ordonnance, le propriétaire ou le gardien de l'immeuble doit respecter cette réglementation, peu importe qui a effectué les travaux. Obliger une municipalité à entreprendre de nouvelles procédures pour le seul motif de changement de propriétaire serait donc incongru, selon la Cour.

Bien qu'une ordonnance prononcée dans le cadre d'une procédure intentée selon les articles 227 et suivants de la *Loi* ne soit pas susceptible de publication au registre foncier, et alors que ni le *Code civil du Québec* ni la *Loi* ne prévoient la possibilité de publier une telle ordonnance, il appartient à l'acheteur de vérifier la conformité de l'immeuble à la réglementation municipale.

Les règlements d'urbanisme sont des limitations de droit public qui constituent une espèce de servitude non apparente qui grève l'immeuble qui y est soumis. Une ordonnance de démolition, comme dans *Renaud c. La Pêche*, revêt la forme occulte de la sanction d'une violation aux limitations de droit public; elle est donc opposable au nouveau propriétaire.

La réglementation d'urbanisme est adoptée pour protéger toute la collectivité et le droit de propriété est soumis aux limitations qu'elle édicte³. Il ne sera plus possible pour un propriétaire d'é luder l'effet d'une ordonnance en vendant l'immeuble.

Références au texte

1. ***Loi sur l'aménagement et l'urbanisme***,
L.R.Q. c. A-9.1, article 232.
 2. ***Renaud et al c. La Pêche (Municipalité de)***,
J.E. 2003-1469.
 3. ***Abitibi (M.R.C. d') c. Ibitiba***, [1993] R.J.Q.
1063 (C.A.).
-

CONTRAT MUNICIPAL - PONDÉRATION - LÉGALITÉ DES CRITÈRES

Le Groupe Morin Roy s.e.n.c. c. Val d'Or (Ville de), C.S. d'Abitibi, l'Honorable Jacques Viens, j.c.s., le 24 mai 2002, Référence 605-05-000948-021.

La Ville s'est prévalu de la possibilité d'établir des critères d'évaluation et de pondération pour la sélection de la firme d'évaluateurs de la M.R.C. de la Vallée de l'Or, le tout selon l'article 573.1.01 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19).

La Cour doit se prononcer sur la légalité de certains critères de la grille d'évaluation utilisée par la Ville dans le cadre d'une demande d'injonction. Cinq des critères de la grille totalisant trente-cinq points sur cent sont attribués en fonction de la présence d'une place d'affaires dans les limites de la région administrative de l'Abitibi-Témiscamingue, du nombre d'employés qui y travaillent à temps plein, du nombre d'employés qui demeurent à temps plein dans cette région, du fait que la firme compte parmi son personnel un évaluateur qui demeure depuis au moins dix ans dans la région et le nombre de municipalités de la région pour lesquelles les évaluateurs agréés de la firme sont signataires des rôles d'évaluation.

La Ville allègue que les critères en litige sont «directement reliés au marché», comme l'autorise l'article 573.1.01 de la *Loi*. Toutefois, seules deux firmes d'évaluateurs sont susceptibles de rencontrer ces cinq critères.

L'entrée en vigueur des modifications à la *Loi* afin de permettre une certaine pondération

dans le choix des critères pour attribuer des contrats municipaux n'a pas eu pour effet de permettre la discrimination qui ne l'était pas auparavant. Si la *Loi* accorde une plus grande latitude dans l'octroi des contrats municipaux en permettant de retenir des critères afin de pondérer, ces critères doivent être directement reliés au marché et ne pas être discriminatoires, comme c'est manifestement le cas pour certains des critères retenus par la Ville. Ces critères ne rencontrent pas les exigences de la *Loi*.

La Cour donne donc raison à la partie demanderesse et déclare nul le processus d'appel d'offres.

DROITS ACQUIS - LOTISSEMENT - RÉNOVATION CADASTRALE

Carboneau et al c. Val-des-Monts (Ville de), C.S. de Hull, l'Honorable Johanne Trudel, j.c.s., le 8 avril 2003, Référence J.E. 2003-1166.

Les requérants demandent, par jugement déclaratoire, à voir constaté leur droit acquis à la construction d'un bâtiment. La superficie du terrain ne rencontre pas les normes applicables lors de la demande.

Ils font valoir que le propriétaire antérieur avait obtenu une résolution du conseil autorisant la construction d'un chalet, que le lot en question existait avant le 31 juillet 1974 et bénéficie de droits acquis et ils font également valoir qu'il s'agit d'un lot distinct vu la rénovation cadastrale.

Quant au premier argument, il est rejeté puisque le «privilege» accordé à l'ancien propriétaire n'a pas été exercé par ce dernier. Quant au second argument, il ne saurait être retenu puisque la *Loi favorisant la réforme du cadastre*

québécois (L.R.Q., c. R-3.1) n'a pas créé un lot distinct et ne constitue pas une opération cadastrale au sens du *Code civil du Québec*.

Enfin, l'acquisition du terrain en soi ne constitue par un droit acquis. Cependant, en vertu de la réglementation applicable lors de cette acquisition, la construction envisagée est permise.

En conséquence, la requête est accueillie.

ENVIRONNEMENT - INJONCTION - RÉSIDUS DE BÉTON

Trois Rivières (Ville de) c. Fréchette, C.A. de Québec, les Honorables Louise Mailhot, France Thibault et Benoit Morin, jj.ca. le 1^{er} avril 2003, Référence J.E. 2003-934.

La Ville de Trois-Rivières en appelle d'un jugement de la Cour supérieure ayant rejeté une action en injonction permanente basée sur l'article 19.2 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2).

L'intimé dépose sur son terrain des résidus de béton provenant du lavage des cuves de bétonnières à la fin de chaque jour. Il acquiert ces résidus de béton dans le but de construire un chemin d'accès à une partie de sa terre. Un représentant du ministère de l'Environnement, lors d'une conversation téléphonique avec l'intimé, lui aurait fait état d'une « note d'instruction » émise par le sous-ministre. Cette note sensibilisait les personnes chargées d'appliquer la *Loi* à la réutilisation des déchets plutôt qu'à leur enfouissement. Cette note est devenue la *Politique québécoise de gestion des matières résiduelles*. Le juge de première instance a décidé que l'utilisation des résidus de béton pour en faire un chemin consiste en leur revalorisation au sens de la *Politique québécoise de gestion des matières résiduelles*. De plus, le juge a conclu que les résidus ne sont pas polluants et ne portent pas atteinte à la qualité de l'environnement.

La Cour d'appel est d'avis que le juge de première instance a commis trois erreurs. L'article 66 de la *Loi* exprime la volonté du législateur de ne pas permettre le dépôt incontrôlé de matières résiduelles dans l'environnement. Une contra-vention à cet article donne lieu au recours en injonction prévu à l'article 19.2 de la *Loi*. Cette prohibition englobe toute matière résiduelle, indépendamment du fait qu'elle soit ou non un contaminant au sens de l'article 1 de la *Loi*.

De plus, un certificat d'autorisation en vertu de l'article 22 de la *Loi* doit être écrit, il ne peut découler d'une autorisation verbale.

Enfin, la politique québécoise de gestion des matières résiduelles n'est pas d'application immédiate en soi. Elle constitue un document d'orientation qui requiert divers moyens ultérieurs pour sa mise en œuvre. De toute façon, les résidus de béton ne sont pas des résidus minéraux au sens de cette politique.

La Cour d'appel accueille l'appel et ordonne à l'intimé d'enlever les résidus de béton déposés sur son terrain et de les transporter dans un site autorisé à les recevoir.

EXPROPRIATION - CONSEILLER MUNICIPAL - REMBOURSEMENT DES HONORAIRES D'AVOCAT

Saint-Georges-de-Clarenceville (Municipalité de) c. Adams, T.A.Q., M^c Yvon Genest et madame Louise Valiquette, é.a., membres, le 2 avril 2003, Référence T.A.Q.E. 2003AD-111.

Le Tribunal administratif du Québec doit déterminer l'indemnité d'expropriation devant être versée à la suite d'une expropriation effectuée dans le but d'établir une servitude permanente et une servitude temporaire sur plusieurs parcelles de terrain sur lesquelles des travaux d'aqueduc et d'égouts seront exécutés.

Entre autres dommages réclamés, l'exproprié demande le remboursement des frais d'avocat qu'il a engagés. Le Tribunal rappelle que ces frais ne sont habituellement pas accordés à titre de dommages dans les dossiers d'expropriation. En effet, seules des circonstances présentant un caractère exceptionnel pourront donner ouverture au remboursement de ces frais. En l'espèce, l'exproprié prétend qu'un tel caractère exceptionnel existe puisque, étant conseiller municipal de la municipalité expropriante, il n'avait pas le choix d'être exproprié, contrairement à ses concitoyens qui, eux, pouvaient négocier avec la Municipalité quant à la cession de leurs droits. L'exproprié plaide donc que dans son cas, l'expropriation a été rendue obligatoire pour des motifs de transparence afin d'éviter que les titulaires de charge publique ne soient soupçonnés de favoriser leurs intérêts personnels aux dépens de ceux de la Municipalité.

À cet égard, le Tribunal indique être d'avis que dès qu'une expropriation est instituée, un conseiller municipal visé par celle-ci se trouve dans la même situation que les autres citoyens et que s'il choisit de retenir les services d'un avocat, il lui appartiendra alors d'en assumer le coût, à moins qu'il ne réussisse à démontrer qu'il existe des circonstances spéciales reconnues par la jurisprudence.

Or, en l'espèce, le Tribunal est d'avis que l'exproprié a réussi à faire une telle démonstration. Il réfère à cet égard aux difficultés particulières rencontrées par l'exproprié dans la localisation précise des travaux d'infrastructures quant à l'emprise des servitudes expropriées et l'exécution par l'expropriante de travaux d'infrastructures avant la prise de possession légale. Selon le Tribunal, il s'agit là de situations ayant rendu nécessaire la consultation d'un avocat et l'exproprié devait protéger ses droits.

Sur un montant total réclamé de 16 840 \$ à titre de frais d'avocat, le Tribunal octroie la somme

de 2 464 \$, laquelle correspond aux services juridiques rencontrant les conditions exceptionnelles rendues directement nécessaires par l'expropriation.

En plus des autres postes d'indemnité déterminés par le Tribunal, notamment la valeur de l'emprise expropriée, l'indemnité pour compenser l'abattage d'arbres, le nivellement du terrain à certains endroits, les ennuis et inconvénients, les frais d'experts et autres, le Tribunal octroie une indemnité définitive de 39 062 \$, avec intérêt légal et indemnité additionnelle.

EXPROPRIATION - DÉTERMINATION DE L'INDEMNITÉ - RÈGLE DE DREW

Rivière-du-Loup (Ville de) c. Griffin, T.A.Q., monsieur Denis Bisson, é.a., et M^c Réal Collin, membres, le 12 février 2003, Référence T.A.Q.E. 2003AD-48.

Le Tribunal administratif du Québec doit déterminer l'indemnité devant être versée à la partie expropriée à la suite de l'expropriation d'une partie de son terrain. Cette expropriation a été réalisée pour la construction d'un chemin afin de permettre à la municipalité expropriante d'avoir accès à un lieu d'entreposage des neiges usées.

L'immeuble visé par l'expropriation est constitué d'un terrain de grande superficie sur lequel l'expropriée possède une résidence qualifiée de catégorie supérieure en raison de l'emplacement, du vaste terrain et de l'aménagement paysager. Des suites de l'expropriation, un retrait latéral de soixante-quinze pieds existe maintenant entre la résidence de l'expropriée et le chemin d'accès. L'expropriée explique qu'elle demeure dans sa résidence depuis sa construction, en 1948, et que malgré le fait que la chambre soit située du côté opposé au nouveau chemin, le bruit des camions empruntant maintenant ce chemin la

dérange considérablement en soirée. Elle soutient conséquemment que le nouveau chemin enlève beaucoup de valeur à sa propriété.

En premier lieu, le Tribunal entérine l'accord intervenu entre les parties quant à l'indemnité immobilière de 9 000 \$ versée pour compenser l'expropriation de l'emprise. Par ailleurs, puisque le boisé naturel couvrant la moitié arrière de l'emplacement est amputé de 25 % de sa superficie par l'expropriation et vu les caractéristiques de ce boisé naturel, une indemnité de 2 500 \$ est accordée par le Tribunal à ce chapitre.

Cependant, le Tribunal considère comme non prouvé le poste de dommages présenté par l'expropriée touchant la dépréciation d'un possible futur emplacement permettant la construction d'une éventuelle deuxième résidence à proximité du bâtiment actuel.

Par ailleurs, les deux parties s'entendent pour reconnaître les effets négatifs de l'expropriation du fait d'une perte de valeur de la propriété. En effet, l'expropriée a insisté lors de l'audition sur l'importance et le soin pris par elle afin de conserver l'éloignement important en façade de la rue la plus proche et sur le caractère particulier de la propriété en raison de son vaste terrain. Le Tribunal affirme d'ailleurs que ces caractéristiques particulières créent une atmosphère de tranquillité et un caractère privé qui en font une propriété de catégorie supérieure. Il ajoute que, dans le cadre de ce contexte, il est normal que l'expropriée, voyant sa propriété altérée par le nouveau chemin d'accès voué au passage de milliers de camions par année dans un court laps de temps, reçoive une juste et complète indemnisation. Afin de tenir compte de cette baisse de valeur difficilement quantifiable, le Tribunal applique le principe établi par la Cour suprême dans l'arrêt *Drew c. R.*, [1961] R.C.S. 614, et arbitre ce dommage à 15 % de la valeur résiduelle de la propriété.

Le Tribunal accorde de plus une indemnité à l'expropriée afin de prendre en compte la perte

de désirabilité de sa propriété, l'indemnité établie à ce chapitre étant arrondie à 4 000 \$. Par ailleurs, une somme de 1 000 \$ est accordée pour compenser la perte de plusieurs arbres matures de même que le besoin de remise en état du boisé hors emprise. Une indemnité de 2 000 \$ visant à compenser les inquiétudes, ennuis et inconvénients de l'expropriation est de plus allouée.

Finalement, sont accordés en entier les frais d'expert, le Tribunal soulignant à cet égard le travail sérieux fait par l'évaluateur de l'expropriée, de même que l'indemnité additionnelle, cette dernière visant à prendre en compte l'insuffisance de l'offre et de l'indemnité provisionnelle versées par l'expropriante eu égard à l'indemnité définitive. Le Tribunal refuse cependant de donner suite aux demandes de remboursement des frais judiciaires ou honoraires extrajudiciaires présentées par l'expropriée, soulignant que ceux-ci ne peuvent être accordés en l'espèce puisque aucune preuve d'abus de droit ou de mauvaise foi n'a été faite concernant les représentants de la partie expropriante.

FISCALITÉ - DEMANDE DE RÉVISION ADMINISTRATIVE - DÉLAI

Daoust c. Châteauguay (Ville de), T.A.Q., M^e Guy Gagnon, é.a., membre, le 8 janvier 2003, Référence T.A.Q.E. 2003AD-55.

Le contribuable présente une requête devant le Tribunal administratif du Québec afin que soit autorisé le dépôt d'une demande de révision administrative après le délai de soixante jours prévu à l'article 132 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1). Entre autres certificats émis à l'endroit de l'immeuble en litige, la municipalité intimée a émis un certificat de modification, le 17 décembre 2001, par lequel la valeur de l'immeuble a été modifiée de 981 300 \$

à 1 611 000 \$. Or, le contribuable prétend n'avoir été informé de cette nouvelle valeur qu'en date du 5 mars 2002.

À ce sujet, le Tribunal indique que bien qu'une employée de la municipalité ait témoigné au sujet de la procédure suivie par le service de l'évaluation et bien qu'elle ait déposé un affidavit selon lequel les certificats de modification ont effectivement été expédiés, celle-ci a mentionné ne pas avoir personnellement effectué le dépôt du certificat en litige dans la boîte aux lettres. Or, pour le Tribunal, cet élément, joint au fait que le contribuable n'a jamais reçu le certificat, constitue une preuve prépondérante expliquant l'incapacité d'agir de ce dernier. Par conséquent, le Tribunal est d'avis qu'en vertu de l'article 134 de la *Loi*, le contribuable pouvait déposer une demande de révision administrative dans un délai de soixante jours à partir du moment où il a pris connaissance du certificat, soit le 5 mars 2002.

Cependant, le contribuable a fait défaut de suivre la procédure prévue à la *Loi*, à savoir la présentation d'une demande de révision administrative auprès de la municipalité, en remplissant le formulaire prévu à cet effet, et a plutôt envoyé une lettre à la municipalité. Or, le Tribunal indique être d'avis que cette lettre ne peut donner droit au recours puisque seule une demande de révision administrative en bonne et due forme confère compétence au Tribunal. De plus, au moment de l'audition de la présente requête, le délai pour soumettre une telle demande était alors expiré. Le Tribunal conclut donc devoir rejeter la requête du contribuable.

Par ailleurs, le Tribunal ajoute que même si la partie requérante avait invoqué l'erreur de son procureur, cet argument n'aurait pu être retenu comme motif pour accueillir la requête puisqu'il a été décidé par la Cour d'appel, dans l'affaire *Montréal (Communauté urbaine de) c. Crédit Commercial de France*, [2001] R.J.Q. 1187 (C.A.), que l'erreur de l'avocat ne constitue pas un cas

de force majeure permettant au contribuable de se disculper de son défaut de déposer sa demande de révision administrative ou son recours en dehors des délais prévus par la *Loi*.

N.D.L.R. : Jugement porté en appel, C.Q. de Beauharnois, le 5 février 2003, n° 760-22-003055-038.

FISCALITÉ - DÉPRÉCIATION - PROXIMITÉ D'UNE PORCHERIE

Daigle c. Sainte-Croix (Municipalité de) et al, T.A.Q., monsieur René Therrien, é.a., membre, le 20 mars 2003, Référence T.A.Q.E. 2003AD-121.

Le requérant conteste la valeur foncière inscrite au rôle triennal 2002 pour sa propriété résidentielle. Il soutient que celle-ci doit être dépréciée en raison d'une porcherie nouvellement construite dans le secteur, ce qui entraîne des odeurs nauséabondes et la contamination de son puits. Il invoque de plus le fait que l'augmentation de la valeur entre le rôle actuel et le rôle précédent est de près de 300 %.

D'abord, quant au second argument invoqué par le requérant, le Tribunal administratif du Québec rappelle que l'augmentation de valeur d'un rôle à l'autre n'est aucunement pertinente, chaque rôle constituant une entité distincte et indépendante et aucune relation existant entre un rôle et celui l'ayant précédé.

Ensuite, quant à l'argument voulant que l'immeuble en cause soit négativement affecté par la proximité d'une porcherie, le Tribunal indique qu'il lui est impossible de prendre en considération ces circonstances puisque, s'agissant d'un rôle triennal 2002, la date d'évaluation fixée par la loi est le 1^{er} juillet 2000. Or, comme la porcherie n'est entrée en activité qu'en octobre 2000, il est impossible de prendre ce fait en considération dans

le cadre de la détermination de la valeur. Le système proposé par la **Loi sur la fiscalité municipale** (L.R.Q., c. F-2.1) est qu'un immeuble doit être réévalué à tous les trois ans, selon l'état physique qu'il présente, les situations économiques et juridiques dans lesquelles il se trouve et l'environnement dans lequel il existe à une date spécifique. L'immeuble sera réévalué au 1^{er} juillet 2003, pour les besoins du rôle triennal 2005, et c'est donc à ce moment que les désavantages apportés par la porcherie pourront être pris en considération, s'ils existent encore.

FISCALITÉ - IMMEUBLE À VOCATION UNIQUE DE NATURE INDUSTRIELLE - QUALIFICATION

Alumiform inc. c. Saguenay (Ville de), T.A.Q., M^e Guy Gagnon, é.a., et monsieur Mathieu L'Écuyer, é.a., membres, le 19 février 2003, Référence T.A.Q.E. 2003AD-58.

Le litige ayant été scindé en deux à la suite d'une conférence préparatoire, le Tribunal administratif du Québec est appelé à se pencher uniquement sur l'application des articles 18.1 à 18.5 de la **Loi sur la fiscalité municipale** (L.R.Q., c. F-2.1) et du **Règlement sur la méthode d'évaluation des immeubles à vocation unique de nature industrielle ou institutionnelle**, et plus particulièrement sur la décision de l'évaluateur municipal d'avoir qualifié l'immeuble en litige comme étant un immeuble à vocation unique de nature industrielle.

Le Tribunal note en premier lieu que les articles 18.1 à 18.5 de la **Loi** trouvent application dans le cadre de la confection du rôle par l'évaluateur municipal et qu'à cette étape, le Tribunal n'a pas à s'immiscer dans les gestes posés ou dans la démarche suivie par l'évaluateur. Il ajoute cependant ne pas être lié par la décision de ce dernier de qualifier une unité d'évaluation d'immeuble à vocation unique de nature industrielle lorsqu'est

institué un recours portant sur l'exactitude de la valeur d'un tel immeuble. En effet, par les articles 18.1 à 18.5 de la **Loi**, le législateur a voulu créer un processus spécifique aux immeubles à vocation unique lors de la confection du rôle, sans pour autant modifier la compétence de l'évaluateur dans le cadre de la révision administrative, ni celle du Tribunal dans le cadre de l'instruction des recours formés à l'égard de la réponse de l'évaluateur.

Le Tribunal procède ensuite à l'analyse de l'immeuble en litige afin de déterminer si celui-ci constitue ou non un immeuble à vocation unique au sens de la **Loi** et du **Règlement**, mentionnant qu'il est impératif, dans le cadre de la détermination de la valeur réelle de l'unité d'évaluation en litige, d'examiner la nature de cet immeuble.

En l'espèce, le Tribunal est d'avis que l'immeuble en litige ne peut être qualifié d'immeuble à vocation unique de nature industrielle puisque trois des cinq critères mentionnés au **Règlement** et définissant un tel immeuble ne sont pas rencontrés ici. Le **Règlement** prévoit en effet qu'une unité d'évaluation pouvant être qualifiée d'immeuble à vocation unique de nature industrielle ou institutionnelle doit remplir les conditions suivantes : (1) sa valeur inscrite au rôle est de 5 000 000 \$ ou plus; (2) elle n'est pas entièrement désaffectée; (3) elle n'est pas susceptible de faire l'objet d'une vente de gré à gré; (4) les constructions qui en font partie sont conçues et agencées spécialement pour l'exercice d'une activité prédominante de nature industrielle ou institutionnelle; et (5) les constructions qui en font partie ne peuvent être économiquement converties aux fins de l'exercice d'une activité d'un autre genre.

En l'espèce, le Tribunal estime que les trois dernières conditions ne sont pas remplies. D'abord, en ce qui concerne la troisième condition, le Tribunal mentionne que ce n'est pas parce qu'il n'y a pas de demande à un moment donné, en raison d'une conjoncture économique défavorable, que l'unité d'évaluation n'est pas susceptible

de faire l'objet d'une vente de gré à gré. Par ailleurs, puisque l'immeuble en cause est en mesure d'offrir une utilité à plus d'un seul usager, c'est donc dire qu'il existe un marché pour cet immeuble et qu'il peut conséquemment faire l'objet d'une vente de gré à gré.

En ce qui concerne la quatrième condition, la preuve a révélé qu'au moment de la construction de la bâtisse, le propriétaire de l'époque voulait un bâtiment le plus flexible possible en termes d'utilisation et facilement adaptable pour d'autres besoins. Ainsi, il est évident que l'unité d'évaluation n'a pas été conçue et agencée spécialement pour l'exercice des activités d'Alumiform. Par ailleurs, le bâtiment est très fonctionnel, s'agissant d'une bâtisse rectangulaire disposant d'une hauteur libre appréciable et dans lequel on retrouve une dalle de béton de treize pouces renforcée par des tiges d'acier permettant l'exploitation de plusieurs autres types d'activité, dont l'entreposage « grande surface » en hauteur.

Finalement, quant à la cinquième condition, qui exige que les constructions ne puissent pas être économiquement converties aux fins de l'exercice d'une activité d'un autre genre, le Tribunal indique que l'aspect économique de la conversion n'est pas fonction du coût initial du bâtiment mais bien des coûts que devra supporter le propriétaire pour produire un revenu qui soit compétitif dans le marché environnant par rapport au coût d'une construction nouvelle permettant d'espérer le même revenu. En l'espèce, le Tribunal est d'avis que les caractéristiques de l'immeuble, dont notamment les hauteurs libres et le raccordement à l'aqueduc de même qu'aux égouts, démontrent que celui-ci a été construit de façon à pouvoir être occupé par plusieurs locataires, d'autant plus que le zonage permet une utilisation à des fins d'industrie légère et de commerce de gros.

Compte tenu de ce qui précède, le Tribunal déclare que l'unité d'évaluation en litige ne cons-

titue pas un immeuble à vocation unique de nature industrielle et, partant, que la méthode du coût n'est pas obligatoire afin de déterminer la valeur réelle de cette unité d'évaluation.

FISCALITÉ - OCCUPANT - NOTION

Vendfare inc. c. Châteauguay (Ville de), Tribunal administratif du Québec, M^e Robert Aird, membre, le 31 mars 2003, Référence T.A.Q.E. 2003AD-116.

La requérante conteste son inscription au rôle d'évaluation de l'intimée à titre d'occupante d'une cafétéria scolaire. Le tribunal doit donc déterminer si la requérante rencontre ou non les différents critères développés par la jurisprudence pour détenir le statut d'occupante au sens de l'article 208 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1) et de la définition de ce terme, tel que prévu à l'article 1 de la *Loi*.

La requérante prétend que les différentes contraintes qui lui sont imposées par son bail au niveau, par exemple, de ses heures d'occupation, du contenu des menus et de leurs prix font en sorte qu'elle ne peut être assimilée à un occupant au sens que la *Loi* confère à cette expression.

Le Tribunal, à l'analyse de la preuve, constate cependant que le bail a été librement consenti et que, par conséquent, les dispositions qui s'y trouvent ne peuvent être qualifiées de contraintes.

De l'avis du Tribunal, comment peut-il y avoir contrainte de ne pouvoir exercer au-delà de ce qui a été convenu?

De plus, quant à la détermination des menus et de leurs prix, le Tribunal estime que ces dispositions n'ont aucune incidence directe sur la détermination de l'occupation puisqu'elles visent plutôt la nature de l'activité, et non l'occupation des lieux.

S'appuyant sur l'affaire *Cuisinerie Alain inc. c. Municipalité de Saint-Polycarpe*, [2000] T.A.Q. 1235 - T.A.Q.E. 2000AD322), le Tribunal, après avoir constaté les nombreuses analogies conclut dans le même sens. Ainsi, les trois critères de l'occupation, tels que dégagés par la Cour d'appel dans l'affaire *Laval c. Coinmatic inc.*, C.A. de Montréal, 500-09-000265-777 et 500-09-000269-779, 8 avril 1980, soit le libre accès, le contrôle et la jouissance, sont rencontrés dans la présente affaire. Par conséquent, la requérante est, de l'avis du Tribunal, un occupant au sens de l'article 208 de la *Loi* et sa requête est rejetée.

FISCALITÉ - OCCUPANT - SYNDICAT

Syndicat des enseignantes et enseignants du Cégep de Lévis-Lauzon c. Lévis (Ville de), T.A.Q., monsieur René Therrien, é.a., membre, le 31 mars 2003, Référence T.A.Q.E. 2003AD-115.

Le Tribunal administratif du Québec est saisi d'un recours contestant l'inscription du nom du syndicat requérant à titre d'occupant d'un local mis à sa disposition dans un cégep à des fins de travail de secrétariat. Le requérant prétend qu'il ne détient pas l'entière jouissance du local puisque celui-ci est inaccessible la nuit et soixante-dix-neuf jours par année. Il soutient de plus que ce local devrait être exempt de taxes puisque sa valeur est inférieure à 50 000 \$.

D'abord, quant aux critères permettant d'être considéré comme un occupant au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1), le Tribunal indique que l'occupant d'un immeuble est la personne qui en détient généralement la possession. Elle doit pouvoir y accéder librement et en contrôler suffisamment l'utilisation pour jouir pleinement des satisfactions et des avantages pouvant en être tirés. Or, en l'espèce, le Tribunal note que le syndicat requérant ne satisfait pas aux critères élaborés par la jurisprudence pour conclure qu'il constitue un occupant au sens de

la *Loi*. En effet, le requérant ne peut pas accéder librement au local puisque l'accès lui en est interdit durant la nuit et durant soixante-dix-neuf journées au cours de l'année, ce compte tenu de restrictions imposées par le collège. Le Tribunal note ainsi que le syndicat requérant est privé de la jouissance du local quelque 48 % du temps. Il conclut donc que le requérant ne détient pas la jouissance générale du local en question et qu'il ne peut conséquemment pas en être l'occupant au sens de la *Loi*.

Par ailleurs, quant au second argument avancé par le syndicat requérant, le Tribunal rappelle que le quatrième alinéa de l'article 208 de la *Loi* prévoit que, pour être inscrit au rôle, un local doit avoir une valeur d'au moins 50 000 \$ ou 10 % de la valeur de l'immeuble. Le Tribunal note que la jurisprudence est contradictoire quant à l'interprétation devant être faite du quatrième alinéa de l'article 208 et, après avoir exposé les thèses s'affrontant, le Tribunal indique retenir la position selon laquelle il faut s'en tenir, pour déterminer le seuil d'inscription, à la valeur de l'espace détenu par l'occupant plutôt que de considérer la valeur de l'ensemble des locaux inscrits, sans distinction d'occupant. Le Tribunal estime en effet que cette interprétation reflète plus fidèlement le principe juridique prévu au quatrième alinéa de l'article 208.

Or, puisque la valeur du local en cause est inférieure au seuil d'inscription, le Tribunal conclut que l'inscription de ce local ne peut être faite au rôle d'évaluation et accueille donc le recours du requérant.

FISCALITÉ - RÉSIDENCE IMPROPRE À L'HABITATION - TENUE À JOUR DU RÔLE

Morel c. Saint-Antoine-de-Tilly (Municipalité de) et al, T.A.Q., monsieur René Therrien, é.a., membre, le 27 mars 2003, Référence T.A.Q.E. 2003AD 118.

Le Tribunal administratif du Québec est saisi d'un recours contestant la valeur foncière inscrite aux rôles triennaux 1996, 1999 et 2002 relativement à un immeuble résidentiel. La requérante ayant acquis la propriété en 1998, elle soutient avoir découvert des vices cachés en juin 2000 et que c'est en raison d'une force majeure, soit le fait d'avoir été induite en erreur par un employé de la Municipalité régionale de comté de Lotbinière (la M.R.C.), l'organisme municipal responsable de l'évaluation, qu'elle a été empêchée de demander la révision du triennal 1999 dans le délai prévu par la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1). Cette demande a été déposée le 27 mars 2002.

Compte tenu de la preuve faite, le Tribunal indique souscrire aux prétentions de la requérante à l'effet que l'immeuble en cause a été détruit par des agents naturels, la pourriture, les insectes et la moisissure. Cependant, la maison n'ayant pas été démolie, il ne peut s'agir d'une destruction totale. Comme ce n'est que le 19 novembre 2000 que la propriété a été déclarée impropre à l'habitation par un spécialiste en la matière, le Tribunal est d'avis que c'est à compter de cette date seulement que la maison pouvait être considérée comme partiellement détruite aux fins de l'application de l'article 174, paragraphe 6, de la *Loi*. Le Tribunal conclut donc sur ce point qu'il y avait effectivement matière à ce que le rôle soit modifié pour prendre en considération la baisse de la valeur de la propriété.

Par ailleurs, en ce qui concerne les prétentions de la requérante quant au délai tardif pour le dépôt de sa demande de révision, celle-ci prétend avoir entrepris des démarches auprès de l'organisme municipal responsable de l'évaluation en 2000, dès qu'elle a été informée de l'état de sa propriété. À ce moment, un représentant de la M.R.C. aurait indiqué à la requérante qu'il irait constater l'état de la résidence, mais cette visite n'a jamais eu lieu. Ce n'est que plusieurs mois plus tard, en communiquant à nouveau avec les autorités municipales, que la requérante a

appris que l'employé municipal rencontré n'était plus à l'emploi de la M.R.C. et que seule une demande de révision formelle pouvait permettre la reconsidération du dossier. Cette demande fut donc déposée en mars 2002.

Quant à cet argument de la requérante voulant qu'elle ait été induite en erreur par un représentant de la M.R.C., le Tribunal indique y donner son aval mais difficilement, notant que le temps qu'a pris la requérante pour agir lui paraît déraisonnablement long. Cependant, les faits mis en preuve à l'appui de cet argument n'ont pas été contredits et si le représentant municipal avait adéquatement informé la requérante, celle-ci aurait su que la sauvegarde de ses droits impliquait nécessairement la pose d'un geste officiel avant le 31 décembre 2001. Le Tribunal indique donc qu'il se doit, en toute justice, de déclarer que la demande de révision a été, dans les circonstances, déposée dans le délai applicable, compte tenu de la situation équivalant à force majeure.

Quant à la possibilité de modifier le rôle d'évaluation, le Tribunal indique qu'il est impossible de faire rétroagir cette modification au rôle triennal 1996, ce rôle étant trop antérieur pour être modifié selon les dispositions de la *Loi*. Par ailleurs, en ce qui a trait à la modification du rôle triennal 1999, le Tribunal y fait droit, mais indique que la valeur réduite de l'immeuble doit prendre effet seulement à compter du 19 novembre 2000, date à laquelle la maison a été déclarée inhabitable le temps qu'elle soit réparée. De même, le Tribunal indique qu'il y a lieu de faire droit aux prétentions de la requérante quant au rôle triennal 2002.

FISCALITÉ - TAXE SPÉCIALE

Leduc et al c. Côte-de-Gaspé (Municipalité régionale de comté de la), C.S. de Gaspé, l'Honorable Jean-Roch Landry, j.c.s., le 12 novembre 2002, Référence B.E. 2003BE 238.

Le requérant recherche la nullité d'un règlement lui imposant une taxe pour le financement de la quote-part des dépenses attribuées au service de Police sur les territoires non-organisés.

Le requérant fait valoir que vu la valeur de sa propriété, il supporte 31,7 % de l'évaluation imposable globale des territoires non-organisés.

Il s'agit de savoir si la taxation est abusive parce que fondée sur l'évaluation des immeubles compris dans les territoires non-organisés. La taxe qui aurait pu être imposée et portant sur la base d'une compensation par les propriétaires ou occupants aurait donné un résultat fort différent.

La Cour constate que l'opportunité de la mesure appartenait au conseil de la M.R.C. et que le compte de taxes, en ce qu'il ne représente pas 3 % de la valeur du bâtiment, ne peut être considéré comme abusif.

Ainsi, la requête est rejetée.

N.D.L.R. : Jugement porté en appel, C.A. de Québec, le 9 décembre 2002, n° 200-09-004278-021.

FISCALITÉ - TENUE À JOUR DU RÔLE SUITE À JUGEMENT

Société immobilière du Québec c. Roxton Pond (Municipalité de) et al, T.A.Q., monsieur Mathieu L'Écuyer, é.a., et Me Jacques Forgues, membres, le 3 mars 2003, Référence T.A.Q.E. 2003AD-114.

Le Tribunal administratif du Québec est saisi d'un recours institué par la contribuable et contestant l'inscription de trois barrages aux rôles d'évaluation foncière triennaux 1997 et 2000. Le contribuable invoque un jugement rendu par la Cour du Québec, le 30 septembre 1998, et confirmant qu'un barrage devait être rayé du rôle

d'une municipalité pour demander que les siens soient rayés des rôles d'évaluation sur lesquels ils figurent. Le contribuable soutient que l'évaluateur municipal aurait dû procéder à la tenue à jour du rôle à la suite du jugement invoqué car il aurait été alors en mesure de constater que les immeubles avaient été indûment inscrits.

Le Tribunal rappelle que les événements justifiant une demande de révision, en vertu de l'article 131.2 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.-Q., c. F-2.1), pour la modification du rôle d'évaluation foncière sont prévus à l'article 174 de la *Loi* et indique être d'avis que le jugement invoqué par la requérante ne peut constituer l'un de ces événements.

En effet, le seul paragraphe de l'article 174 autorisant la modification du rôle à la suite d'un jugement ne vise que le cas d'un jugement cassant ou déclarant nulle en partie une inscription au rôle. Or, le jugement de la Cour du Québec invoqué par le contribuable ne découlait pas d'un recours en cassation ou d'un recours en nullité d'une inscription, mais bien d'un appel d'une décision du Bureau de révision de l'évaluation foncière. Par ailleurs, la portée devant être donnée par l'évaluateur municipal à une décision finale est prévue à l'article 182 de la *Loi*, lequel indique que le rôle devra être modifié afin d'être conforme à la décision rendue. Or le jugement invoqué ne porte que sur le rôle de la municipalité visée, ce pour l'année 1995. Il ne saurait donc être opposable aux municipalités intimées ici.

De plus, le Tribunal indique être d'avis que le jugement invoqué par la requérante ne peut constituer un événement permettant de constater l'existence d'une inscription indue à un rôle d'évaluation, le tout au sens du paragraphe 4 de l'article 174 de la *Loi*.

Le Tribunal note par ailleurs que des jugements confirmant ou infirmant des décisions du Tribunal sont rendus régulièrement et que si une

demande de tenue à jour pouvait être formulée dès l'occurrence d'un tel jugement, les évaluateurs municipaux pourraient se voir rapidement saisis d'une quantité de demandes de révision susceptibles de menacer la stabilité des rôles. Or, le Tribunal rappelle que la Cour supérieure et la Cour d'appel favorisent une interprétation stricte des motifs de tenue à jour prévus à l'article 174, le tout au profit du principe d'immutabilité des rôles.

Quant au fond des recours institués par la requérante, le Tribunal note que la disposition invoquée, à savoir l'article 68 de la *Loi* qui prévoit qu'un barrage ou une centrale et les ouvrages qui en sont les accessoires ne sont pas portés au rôle, ne vise qu'un réseau d'énergie électrique ou ses composantes, alors qu'il a été démontré que les barrages en litige ne servent qu'à des plaisanciers. Partant, ils ne rencontrent donc pas les critères prévus afin de ne pas être portés au rôle.

FISCALITÉ - TERRAIN - PRÉJUDICE RÉEL

Centres d'achats Beauward ltée c. Joliette (Ville de), T.A.Q., Me Charles Gosselin et monsieur Claude de Champlain, é.a., membres, le 12 mars 2003, Référence T.A.Q.E. 2003AD-124.

Le Tribunal administratif du Québec est saisi d'un recours contestant les valeurs attribuées à la portion d'une unité d'évaluation inscrite au rôle triennal 1999. Pour sa part, l'évaluateur municipal recommande de hausser les valeurs contestées.

Le Tribunal rappelle qu'en matière d'évaluation foncière, c'est au plaignant qu'il incombe de démontrer, par une preuve prépondérante, que la valeur réelle de son immeuble est excessive et ce fardeau de preuve est habituellement assez lourd puisqu'il y a présomption de la validité de la valeur inscrite au rôle. Cependant, ce principe

n'est pas absolu et ne s'applique pas lorsque l'évaluateur municipal reconnaît que la valeur inscrite au rôle est erronée en recommandant une hausse de valeur. En pareil cas, la présomption tombe et cède le pas à un débat contradictoire pur et simple.

Quant à la fixation de la valeur devant être portée au rôle, le Tribunal note que la détermination de l'utilisation la meilleure et la plus profitable du terrain constitue dans tous les cas un élément essentiel à toute évaluation de terrain et c'est à bon droit que les parties ont retenu l'utilisation commerciale comme étant la meilleure et la plus profitable.

Quant à l'application des méthodes d'évaluation pour les fins de la détermination de la valeur devant être portée au rôle, le Tribunal indique que le partage du terrain en trois parties à évaluer différemment selon un facteur de profondeur distinct, comme le suggère l'expert de la requérante, est inapproprié puisque l'ensemble du terrain a été prévu pour être totalement utilisé. Référant ensuite aux preuves présentées de part et d'autre, le Tribunal indique retenir comme une indication importante de la valeur une vente ayant servi de base à l'établissement de la valeur retenue par l'intimé, cette vente portant sur un terrain de grande superficie situé dans l'environnement immédiat du terrain en litige et ayant comme ce dernier une vocation commerciale.

Le Tribunal rappelle finalement qu'en vertu des articles 144 et 145 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1), il doit intervenir seulement lorsque, compte tenu de la propriété dans son ensemble, une erreur ou une irrégularité s'avère suffisante pour causer un préjudice réel à l'une des parties au litige. Cette notion de préjudice réel est associée par la jurisprudence à l'importance et à l'évidence de la correction à apporter, la décision pour le Tribunal d'intervenir ou non devant émerger de l'ensemble des considérations retenues à l'analyse du cas spécifique.

Or, ici, compte tenu du très faible écart (plus ou moins 10 %) entre la valeur inscrite au rôle triennal d'évaluation en vigueur et la valeur obtenue par le Tribunal en adhérant à la thèse développée par l'intimée, ce dernier indique qu'il n'interviendra pas, cet égard minime devant être considéré comme le corridor d'indétermination ou la marge de tolérance qui tient compte des aléas du marché et des choix effectués pour déterminer, par exemple, le quantum dû ou les ajustements. À cet égard, le Tribunal rappelle que l'évaluation foncière ne peut être considérée comme une science exacte et que la détermination d'une valeur demeure une question d'opinion, même si l'on procède à l'aide de techniques ou de méthodes reconnues.

N.D.L.R. : Jugement porté en appel, C.Q. de Joliette, le 10 avril 2003, n° 705-80-000228-037.

FISCALITÉ - TERRAIN - RELIEF ACCIDENTÉ

Carrier et al c. Lévis (Ville de), T.A.Q., monsieur René Therrien, é.a., membre, le 6 mars 2003, Référence T.A.Q.E. 2003AD 123.

Le Tribunal administratif du Québec est saisi d'un recours contestant la valeur foncière inscrite au rôle triennal 2002 relativement à un terrain évalué à 345 200 \$. Les requérants soutiennent que le relief accidenté du terrain est tel que celui-ci est inutilisable et ne devrait donc avoir qu'une valeur de 50 000 \$.

Le Tribunal note que vu l'état actuel du terrain et les conditions du marché qui règnent dans le secteur où il se trouve, ce dernier n'est pas inutilisable pour le moment aux fins de sa destination et n'a donc qu'une valeur d'attente, c'est-à-dire une valeur qui est fonction de l'utilisation que l'avenir lui réserve. Quant à la partie arrière du terrain, constituée de rochers et de bas fonds, le Tribunal indique que son potentiel d'utilisation n'est pas

évident pour le moment et qu'il est même possible que sa destination ne soit jamais économiquement réalisable. Par contre, il en est tout autrement de la partie avant qui a toutes les caractéristiques d'un emplacement industriel de choix : étendue plane, le réseau d'assainissement et de distribution des eaux se situe à proximité. Il ne s'agit donc pas d'une condition insurmontable.

Le Tribunal rappelle que la seule référence à l'évaluation de l'immeuble voisin ne peut permettre de conclure à l'inexactitude de la valeur contestée.

Dans les circonstances, le Tribunal est d'avis qu'il y a lieu d'accueillir le recours et de modifier le rôle pour réduire la valeur inscrite à 250 000 \$.

FISCALITÉ - TOUR DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Groupement forestier de Portneuf inc. c. Rivière-à-Pierre (Municipalité de) et al, T.A.Q., monsieur René Therrien, é.a., membre, le 31 mars 2003, Référence T.A.Q.E. 2003AD-117.

La requérante conteste l'inscription au rôle d'une tour de télécommunications. Selon l'évaluateur de la Municipalité, cette tour fait partie d'un réseau de télécommunication sans fil. Or la requérante conteste cette affirmation et prétend plutôt qu'il s'agit d'une tour de communications sans fil et non de télécommunications sans fil, ce dernier concept n'existant pas selon elle. Le Tribunal administratif du Québec rejette l'argumentation de la requérante en rappelant qu'à l'article 1 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1), la définition du mot « télécommunications » englobe toutes les formes de transmission et de diffusion qui existent de nos jours, qu'il s'agisse de communications ou de télécommunications.

Le Tribunal rejette donc le recours.

NUISANCES - INJURES

Mirabel (Ville de) c. Dicaire, C.Q. de Terrebonne, l'Honorable Rosaire Vallières, j.c.q., le 11 février 2003, Référence B.E. 2003BE-195.

L'intimé fait face à une accusation d'avoir proféré des injures et des blasphèmes lors d'une assemblée tenue dans la salle du conseil municipal.

Le règlement municipal adopté par la pour-suivante prévoit qu'il est interdit de proférer «des injures, des blasphèmes, des menaces et des obscénités» dans une place publique.

La Cour constate qu'il s'agit manifestement d'une place publique, au sens du règlement, et que les propos tenus par l'accusé sont à l'évidence des injures.

Ainsi, l'intimé est condamné.

NUISANCES - TRAVAUX D'ENLÈVEMENT - DOMMAGES ET INTÉRÊTS

Chatbam (Municipalité du canton de) c. Bigras, C.S. de Terrebonne, l'Honorable Carole Hallée, j.c.s., le 6 juin 2003, Référence 700-05-006812-980.

La demanderesse recherche la condamnation du défendeur au paiement de la somme qu'elle a dû déboursier en vue de faire nettoyer le terrain du défendeur.

Par ailleurs, le défendeur prétend que les travaux exécutés par la demanderesse en suite à des ordonnances de la Cour supérieure lui ont causé des dommages.

La Cour note, en premier lieu, que les ordonnances rendues par la Cour supérieure en vertu des

articles 80 et suivants de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2) et les articles 227 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1) étaient exécutoires, nonobstant appel, et que la Municipalité a laissé un très long délai s'écouler pour permettre au défendeur d'obtempérer à ces ordonnances. La preuve démontre cependant que, malgré ce qu'il prétend, le défendeur a fait très peu pour donner suite à celles-ci et il restait de nombreuses carcasses d'automobile, des pneus et des instruments aratoires qui n'étaient plus en état de marche sur les lieux lorsque la Municipalité est intervenue.

Dans ce contexte, la demande reconventionnelle au montant de 75 228 \$ est rejetée, aucune faute ne pouvant être attribuée à la Municipalité non plus que le défendeur n'a établi en quoi ses droits, en vertu de la *Charte des droits et libertés de la personne*, ont pu être violés. En effet, la Municipalité n'a exécuté que les ordonnances de la Cour que le défendeur refusait de respecter.

En conséquence, l'action principale est maintenue et la demande reconventionnelle est rejetée, sans frais.

ORDONNANCE DE DÉMOLITION - OPPOSABILITÉ

Renaud et al c. La Pêche (Municipalité de), C.A. de Montréal, les Honorables François Pelletier, André Rochon et Louise Lemelin, jj.c.a., le 7 juillet 2003, Référence J.E. 2003-1469.

La Cour d'appel est saisie d'un appel à l'encontre d'un jugement déclaratoire ayant conclu que les requérants étaient liés par une ordonnance de démolition rendue en vertu de l'article 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1).

Les requérants font valoir que le jugement a été rendu alors qu'ils n'étaient pas propriétaires du bâtiment, propriété qui leur a échoué suite à une reprise de possession.

La Cour d'appel constate que l'ordonnance rendue par la Cour s'impose aux propriétaires subséquents, tous étant contraints de respecter les termes de la réglementation municipale.

Selon le juge Rochon, il serait absurde qu'une municipalité doive entreprendre des procédures à chaque fois que le propriétaire d'un immeuble change, d'autant que la demande est dirigée non pas à un propriétaire mais plutôt à un bâtiment.

Ainsi, en ce qui a trait au jugement déclaratoire, celui-ci est confirmé. Saisie cependant d'une tierce-opposition, la Cour d'appel retourne le dossier à la Cour supérieure pour qu'il en soit disposé.

RÉGLEMENTATION - SOLLICITATION RELIGIEUSE

Blainville (Ville de) c. Beauchemin et al, C.A. de Montréal, les Honorables Benoît Morin et Pierre J. Dalphond, j.j.c.a., et René Letarte, j.c.a. (ad hoc), le 27 août 2003, Référence n° 500-09-010960-011.

La Cour est saisie de l'appel d'un jugement de la Cour supérieure ayant déclaré le règlement de l'appelante inopérant et sans effet quant aux Témoins de Jéhovah.

La Ville a adopté un règlement imposant l'obtention préalable d'un permis et limitant aux jours de semaine, entre 9h00 et 19h30, le « porte-à-porte » qu'elle définit comme étant la sollicitation pour fins autres que la vente effectuée de résidence en résidence, incluant les visites à caractère religieux. Le permis ne peut être émis que pour une période maximale de deux mois et ne peut être renouvelé durant une période de douze mois suivant son émission.

La Ville soutient que son règlement est valide et qu'il n'est pas discriminatoire. Par un appel incident, les intimés demandent à la Cour de déclarer que l'appelante et son maire ont agi dans l'illégalité et de mauvaise foi avec l'intention de discriminer. Ils demandent également que le maire soit condamné à leur verser des dommages moraux et exemplaires.

La Cour considère que la Ville avait compétence pour adopter le règlement contesté. Cette compétence ne découle pas du paragraphe 415(20) de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.C., c. C-19) qui ne vise que la réglementation de la publicité commerciale écrite, mais plutôt du paragraphe 410(1) qui autorise la Ville à réglementer pour assurer la paix, l'ordre, le bon gouvernement et le bien-être général sur son territoire. En l'espèce, la protection de la vie privée des résidents est une préoccupation locale à laquelle l'appelante pouvait réagir.

Par contre, la Cour considère qu'en s'appliquant aux activités religieuses des intimés, le règlement leur impose des contraintes importantes sous peine d'amende ou d'emprisonnement. Ce faisant, le règlement porte une atteinte grave à la liberté de religion, qui inclut l'enseignement et la propagation des croyances religieuses.

En l'espèce, telle violation n'est pas justifiée par une préoccupation urgente et réelle puisque la Ville n'a pas démontré la nécessité de restreindre les visites à caractère religieux dans la Ville pour protéger la quiétude des citoyens.

Au surplus, les mesures retenues ont été conçues négligemment et sont arbitraires, inéquitables et irrationnelles. En effet, ceux qui demandent un permis doivent remplir un long formulaire exigé précédemment pour les commerçants itinérants et non adapté à leur situation. Les intimés doivent également déboursier 100 \$ pour un permis alors que la preuve révèle qu'il est délivré gratuitement à ceux qui se livrent à du porte-à-porte pour

financer des activités sans but lucratif, tels les Scouts et la Société Saint-Vincent de Paul.

Finalement, il y a absence totale de proportionnalité entre les effets du règlement et l'objectif déclaré. Empêcher un Témoin de Jéhovah de distribuer son message religieux pendant dix mois par année est une très sérieuse atteinte à sa liberté religieuse et lui interdire toute sollicitation résidentielle les fins de semaine dans une ville de banlieue équivaut à une prohibition de parler de ses convictions avec les résidents qui travaillent du lundi au vendredi. Ces atteintes à la liberté de religion et d'expression sont nettement disproportionnées par rapport au dérangement qui peut résulter d'une visite des Témoins une fin de semaine à tous les quatre mois.

Les dispositions attaquées doivent donc être déclarées inopérantes à l'égard des intimés. Cela vaut aussi pour toute autre personne qui pourrait se livrer, notamment, à de la sollicitation religieuse, politique, syndicale ou autre.

Bien que cette situation ait pu causer un préjudice moral à certains des intimés, ces derniers ont choisi de réclamer des dommages du maire, mais non de la Ville. La Cour considère qu'il n'y a pas de lien suffisant entre les gestes qu'ont pu poser les policiers chargés d'appliquer le règlement et la faute imputée au maire d'avoir permis l'adoption du règlement et d'avoir ensuite refusé de convenir d'un accommodement pour les Témoins. Il n'y a pas lieu non plus d'accorder des dommages exemplaires.

En conséquence, l'appel principal et l'appel incident sont rejetés.

RÉPARTITION - COÛT DES TRAVAUX - COURS D'EAU

Municipalité régionale de comté Les Jardins-de-Napierville et al c. Municipalité régionale de comté Le Haut-Saint-Laurent,

C.S. de Beauharnois, l'Honorable Robert Mongeon, j.c.s., le 13 juin 2003, Référence n° 760-05-003-014-998.

La M.R.C. Le Haut-Saint-Laurent a acquis des M.R.C. Beauharnois-Salaberry et Jardins-de-Napierville la juridiction requise à l'égard de la Rivière des Anglais, conformément à l'article 716(3) du *Code municipal* (L.R.Q., c. C-27.1). La M.R.C. Le Haut-Saint-Laurent a alors adopté quatre règlements décrétant certains travaux et la répartition du coût de ces travaux entre les différentes municipalités dont le territoire est traversé par la Rivière des Anglais.

L'une de ces municipalités, le Canton de Hemmingford, ainsi que la M.R.C. sur le territoire de laquelle elle se trouve, la M.R.C. Les Jardins-de-Napierville, contestent la répartition que leur impose la M.R.C. Le Haut-Saint-Laurent et demandent à la Cour de déclarer inopposable les quatre règlements.

Elles plaident ne retirer aucun bénéfice des travaux effectués en aval de leur territoire et que, par conséquent, elles ne peuvent être mises à contribution pour le financement de ces travaux.

Quant à la M.R.C. Le Haut-Saint-Laurent, celle-ci prétend que les travaux qu'elle a décrétés découlent de l'accumulation de sédiments sur le territoire de la Municipalité du Canton de Havelock, mais que ces alluvions et sédiments en aval proviennent nécessairement (en partie, sinon en tout) de l'amont, ce qui implique la participation financière des municipalités ainsi situées en amont du Canton de Havelock. La M.R.C. Le Haut-Saint-Laurent prétend aussi que tous les contribuables d'un même bassin hydrologique se doivent de participer aux coûts d'entretien de tous les cours d'eau de ce même bassin.

Il est acquis que la M.R.C. Le Haut-Saint-Laurent a juridiction pour ordonner l'exécution de travaux dans ce cours d'eau en vertu d'une délégation de compétence.

Également, il est acquis que les travaux effectués visaient à prévenir l'inondation de terrains situés exclusivement sur le territoire du Canton de Havelock.

La question en litige est donc de déterminer si la M.R.C. Le Haut-Saint-Laurent pouvait, dans l'exercice de sa juridiction, répartir le coût des travaux comme elle l'a fait, c'est-à-dire en obligeant la M.R.C. Les Jardins-de-Napierville à assumer une part des travaux effectués dans le Canton de Havelock.

La preuve établit que le bassin du Canton de Hemmingford n'est nullement amélioré par les travaux effectués dans le Canton de Havelock. L'expert des requérantes conclut que le bassin situé dans le Canton de Hemmingford, situé dans le plateau supérieur, à quelques soixante-dix pieds d'élévation par rapport au Canton de Havelock, ne retire aucun bénéfice des travaux effectués et que seuls les terrains riverains dans le Canton de Havelock, à la hauteur où les travaux ont été effectués, retirent un bénéfice de ces travaux d'amélioration du drainage. Il n'a pas été prouvé que le territoire des requérantes contribue effectivement à la sédimentation de la Rivière des Anglais à la hauteur du Canton de Havelock ou plus loin, en aval.

La Cour rappelle qu'elle ne peut intervenir dans l'exercice de la discrétion d'un corps public qu'en présence d'une injustice flagrante, équivalant à fraude. La Cour ne doit pas se comporter comme une instance d'appel des décisions prises par l'autorité municipale et elle doit agir avec beaucoup de circonspection avant de s'immiscer dans le processus décisionnel d'une M.R.C.

S'appuyant sur une jurisprudence à la fois abondante et constante, la Cour énonce que les requérantes ont le fardeau d'établir que l'organisme public a commis une erreur flagrante, non équivoque et que cette erreur entraîne une injustice telle que la situation ne puisse être tolérée. Or,

de l'avis du tribunal, le fait d'imposer une taxe ou une contribution à des contribuables qui n'ont aucun intérêt à participer à une telle dépense constitue, de fait, une telle injustice.

En l'espèce, il n'y a aucune preuve prépondérante à l'effet que les fonds situés en amont sont à l'origine d'un problème de sédimentation en aval. Ainsi, si les travaux effectués par la M.R.C. Le Haut-Saint-Laurent n'ont aucun effet bénéfique sur l'égouttement des terres situées en amont, alors les propriétaires de ces dernières ne peuvent être mis à contribution sans subir une injustice grave.

Il aurait suffi, pour faire échec à la requête, que les travaux effectués dans la Rivière procurent un certain bénéfice, même éventuel, aux contribuables situés en amont. Cependant, la preuve n'a pas établi un tel bénéfice.

La Cour conclut que les contribuables situés dans le territoire des M.R.C. Les Jardins-de-Napierville et du Canton de Hemmingford ne sont aucunement intéressés dans les travaux du cours d'eau et que, par conséquent, ils ne peuvent être mis à contribution. Ainsi, la réglementation attaquée est inopérante.

N.D.L.R. : Jugement porté en appel, C.A. de Montréal, le 18 juillet 2003, n° 500-09-013610-035.

RESPONSABILITÉ - APPLICATION D'UN RÈGLEMENT

Optimum société d'assurances inc. c. Saint-Barnabé (Municipalité de) et al, C.S. de Saint-Maurice, l'Honorable Louise Moreau, j.c.s., le 29 janvier 2003, Référence B.E. 2003BE-241.

La Cour est saisie d'une action en dommages et intérêts intentée par l'assureur d'un immeuble qui a été la cible d'un incendie causé par une installation défectueuse d'un poêle à bois.

La preuve révèle que l'inspecteur municipal de la défenderesse avait fait suite à une plainte et s'était présenté sur les lieux où habitait le locataire qui avait procédé à l'installation fautive. La demanderesse a fait valoir que l'inspecteur a commis une faute en ne communiquant pas l'existence d'une situation illégale au propriétaire du bâtiment. Elle recherche ainsi son employeur en responsabilité.

La Cour constate que l'incendie est dû à l'installation fautive d'un poêle à bois et non de l'omission de l'inspecteur municipal d'aviser le propriétaire. Le propriétaire, quant à lui, s'occupait peu de ce bâtiment, sous réserve d'en percevoir les loyers.

La défenderesse ne saurait conséquemment être tenue d'indemniser la compagnie d'assurance, celle-ci ne pouvant être tenue responsable des dommages subis.

RESPONSABILITÉ - MAIRE

Lepage c. Tremblay et al., C.S. de Chicoutimi, l'Honorable Bernard Godbout, j.c.s., le 16 décembre 2002, Référence B.E. 2003BE-240.

La Cour est saisie d'une requête en irrecevabilité fondée sur le délai de six mois prévu à la *Loi sur les cités et villes* (L.R.C., c. C-19). Le requérant en irrecevabilité fait valoir que la procédure engagée contre lui, à savoir une requête pour atteinte à la réputation, est prescrite en vertu de cet article, plus de six mois s'étant écoulés depuis les faits reprochés.

La Cour constate que le maire, défendeur dans l'instance, ne peut être considéré comme un fonctionnaire ou un employé et, partant, la prescription de l'article 586 de la *Loi* ne s'applique pas.

En conséquence, la requête est rejetée avec dépens quant aux prétentions entretenues par

le maire. En ce qui a trait à la municipalité, qui est également co-défenderesse, les faits qui pourraient lui être reprochés ne sont pas encore fixés et, en conséquence, il ne saurait s'agir ici d'un recours prescrit.

RESPONSABILITÉ - PARC

Massy et al c. Saint-Laurent (Ville de), C.S. de Montréal, l'Honorable Danielle Richer, j.c.s., le 23 avril 2003, Référence 500-05-029725-973.

La Ville est poursuivie en responsabilité suite à un accident subi à l'œil par un enfant. La réclamation au montant de 70 000 \$ comprend le préjudice subi par l'enfant de même que certains postes de réclamation formulés par ses parents.

La preuve indique que l'enfant participait à une joute de soccer dans le parc municipal et que le ballon s'est retrouvé sous un arbre, une aubépine. Alors que l'enfant récupérait le ballon, il s'est transpercé l'œil par une aiguille de cet arbre.

La Cour rappelle que l'obligation qui incombe à une ville lorsqu'elle permet l'accès à un parc public en est une de moyen. Il s'agit conséquemment d'examiner si les moyens raisonnables ont été pris par celle-ci pour éviter des dangers imprévisibles pour les usagers.

La Cour constate que le maintien d'un arbre de ce type qui comporte des aiguilles acérées à proximité d'un kiosque où les jeunes s'adonnent au soccer ou à d'autres jeux constitue une faute. D'ailleurs, la preuve révèle que les moniteurs de la Ville accompagnent et encouragent des jeux dans cette section du parc.

La preuve révèle de plus que l'arbre aurait pu être élagué sur une hauteur de deux mètres de sorte que le danger qui s'est avéré aurait pu être évité.

L'aubépine constitue une embûche et la Ville est conséquemment condamnée à un montant total de 70 000 \$.

RESPONSABILITÉ - VÉHICULE TOUT TERRAIN - SENTIER NON AMÉNAGÉ

Pelletier et al c. Fermont (Ville de et al), C.S. de Québec, l'Honorable Yves Alain, j.c.s. le 9 décembre 2002, Référence 2003BE-313.

Le demandeur âgé de 15 ans, pour se rendre à un sentier aménagé pour les véhicules tout terrain (VTT), a emprunté un sentier non aménagé conduisant à un parc appartenant à la Ville de Fermont. Alors qu'il roule à une vitesse de 40 à 50 km/h avec son VTT à trois roues, il frappe de plein fouet une barrière métallique installée pour bloquer l'entrée du parc aux véhicules et se blesse grièvement. Il réclame de la Ville des dommages totalisant 2 390 000 \$.

Le demandeur et ses parents tiennent la Ville responsable de cet accident, alléguant que la clôture constituait un piège, qu'il n'y avait pas de signalisation et que les autorités policières toléraient le passage des VTT sur le chemin où s'est produit l'accident.

La Ville rejette entièrement la cause de cet accident sur le demandeur et lui reproche sa vitesse excessive, son inexpérience, le mauvais entretien de son VTT, son imprudence et sa témérité. De plus, la Ville allègue que le demandeur savait qu'il y avait une clôture à cet endroit. La clôture est peinte en jaune et elle était bien visible. Selon la preuve, le chemin n'est pas un chemin public et n'est pas ouvert à la circulation des véhicules. Le demandeur circulait donc sur un chemin privé appartenant à la Ville.

La Cour suprême définit un piège comme étant une situation intrinsèquement dangereuse. Le danger ne doit pas être apparent mais caché.

Il y a dans l'idée de piège une connotation d'anormalité et de surprise, eu égard à toutes les circonstances.

Le demandeur ne peut invoquer que la barrière constituait un piège puisqu'il en connaissait l'existence. La Ville n'avait pas à placer de panneaux de signalisation dans la direction d'où provenait le demandeur. En effet, ce chemin ne devait être utilisé qu'avec l'autorisation préalable de la Ville, l'utilisateur autorisé devait donc nécessairement le parcourir dans l'autre sens en premier lieu.

Au moment de l'accident, le demandeur ne détenait aucun permis de conduire et il avait peu d'expérience comme conducteur de VTT. Au surplus, son père l'avait avisé que les freins du VTT étaient en mauvaise condition et lui avait dit de ne pas rouler à plus de 25 km/h. La barrière pouvait clairement être distinguée à au moins 75 mètres en sortant de la dernière courbe du chemin. En bon état, un VTT qui roule à 40 ou 50 km/h peut s'immobiliser sur une distance de 25 à 40 mètres.

On ne peut reprocher de faute à la Ville concernant l'accident. Le demandeur est le seul et unique responsable de l'accident et des blessures qu'il a subies. Un conducteur doit toujours avoir la maîtrise de son véhicule pour être en mesure de l'immobiliser devant un obstacle, quel qu'il soit. L'action est rejetée.

N.D.L.R. : Jugement porté en appel, C.A. de Québec, le 8 janvier 2003, n° 200-09-004316-037.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT - CONFORMITÉ

Magog (Ville de) et al c. Magog (Municipalité du canton de) et al, C.S. de Saint-François, l'Honorable Daniel H. Tingley, j.c.s., le 24 mars 2003, Référence J.E. 2003-1121.

La requérante de même que l'intervenant demandent à la Cour de constater que doit être

cassé le nouveau règlement amendant le plan d'urbanisme et de zonage de la Municipalité du canton de Magog.

Il appert, en effet, que la réglementation prévoit l'implantation de commerces d'une superficie maximale de 3 000 mètres carrés, alors que le schéma d'aménagement n'autorise que des commerces de services. Il appert, conséquemment, que la réglementation alléguée est contraire au schéma.

Les parties requérantes ont intérêt à demander au tribunal de constater que le certificat de conformité n'aurait pas dû être émis puisque le règlement est, de façon flagrante, contraire au schéma.

Qui plus est, les règlements n'ont pas été approuvés par le conseil de la Municipalité régionale de comté de Memphrémagog, mais par un comité administratif de ses membres. Or, ce comité n'a pas de tels pouvoirs.

Ainsi, la requête en cassation et en jugement déclaratoire est accueillie.

SOUSSION - CONFORMITÉ ET ÉQUIVALENCE

P.L.M. Électrique inc. c. Montréal (Ville de), C.Q. de Montréal, l'Honorable Claude Filion, j.c.q., le 17 avril 2003, Référence J.E. 2003-1109.

Suite à un appel d'offres, la soumission de la requérante a été écartée en vue de la fourniture d'appareils d'éclairage. Cette soumission, inférieure à celle du soumissionnaire retenu, comportait les matériaux qui n'étaient pas conformes prétend la défenderesse.

La demanderesse a fait valoir, quant à elle, qu'il s'agit de matériaux équivalents à ceux mentionnés à l'appel d'offres.

La demanderesse a tort de prétendre qu'elle pouvait soumettre des produits équivalents puisque les documents étaient clairs et que la soumission devait être basée sur les produits qui étaient prévus. Certes, la possibilité de produire des équivalents était offerte, mais comportait une procédure d'acceptation qui n'a pas été suivie par la demanderesse. Que les produits soient équivalents, lors de l'enquête devant le tribunal, ne résout pas les difficultés puisque cette démonstration devait être faite préalablement et auprès de la défenderesse dans le cadre de la soumission.

Ainsi, l'action recherchant une indemnité à la hauteur du profit anticipé est rejetée avec dépens.

STATIONNEMENT DE NUIT - SIGNALISATION

Longueuil (Ville de) c. Houle, C.M. de Longueuil, l'Honorable Gilles R. Pelletier, j.c.m., le 28 avril 2003, Référence J.E. 2003-1209.

La défenderesse est accusée d'avoir stationné son véhicule sur le territoire de la Ville de Longueuil, ce malgré l'interdiction faite de stationnement de nuit.

La preuve ne révèle pas la présence de signalisation obligatoire pour rendre le règlement applicable. La Cour fait une revue de la jurisprudence sur cette question, jurisprudence qui ne souffre pas d'ambiguïté.

La Cour, par ailleurs, ne saurait se réclamer d'une connaissance judiciaire par rapport à la signalisation existante, malgré certaines décisions de la même Cour portant sur des faits similaires et la preuve de la poursuivante doit être calquée dans une autre affaire pour constituer une connaissance judiciaire.

Par ailleurs, la Cour rappelle longuement le devoir imparti aux procureurs de la poursuite et

souligne qu'il leur aurait été loisible d'abandonner la poursuite s'ils s'étaient un tant soit peu instruits sur le fond de l'affaire et sur les jugements déjà rendus dans des matières similaires, tant par la Cour municipale que par les tribunaux supérieurs, jugements emportant la conclusion que l'infraction n'avait pu être commise vu les critères reliés à la signalisation suffisante.

N.D.L.R. : Jugement porté en appel, C.S. de Longueuil, le 27 mai 2003, n° 505-36-000778-037.

TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES - LICENCES POUR CHIENS

Agence de sécurité mauricienne (1983) inc. c. Sa Majesté la Reine, C.C.I., Ottawa, l'Honorable Alain Tardif, j.c.c.i., le 16 mai 2003, Référence 2001-3075(GST)G.

La Cour canadienne de l'impôt est saisie de l'appel d'un avis de cotisation émis par le sous-ministre du Revenu du Québec.

L'appelante offre, par contrat, un service d'escouade canine pour le compte de diverses municipalités. Dans le cadre de ses activités, l'appelante perçoit les tarifs prévus pour la délivrance des licences pour chiens. Le ministère prétend que l'appelante a omis de percevoir des taxes sur le produit de la vente de ces licences et réclame les taxes non perçues ainsi que les pénalités applicables.

L'enregistrement d'un bien effectué par une municipalité et la production d'un document conformément au régime d'enregistrement ainsi que les services de renseignements, les certificats ou autres documents concernant le titre de propriété d'un bien sont des fournitures exonérées en vertu de la *Loi sur la taxe d'accise* (L.R.C. (1985), c. E-15).

Tant en vertu de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19) que du *Code municipal du*

Québec (L.R.Q., c. C-27.1), la personne ou l'organisme avec lequel la municipalité conclut une entente ainsi que ses employés sont réputés être des fonctionnaires ou employés de la municipalité aux fins de la perception du coût des licences et de l'application du règlement municipal.

Puisque le produit de la vente des licences est expressément exonéré par la loi, le ministère ne peut percevoir indirectement du sous-traitant des taxes qu'il ne peut percevoir directement des municipalités. Compte tenu des dispositions législatives applicables, la situation est la même que si la municipalité percevait ces sommes par l'entremise de ses propres employés et l'exonération s'applique.

En conséquence, la Cour accueille l'appel et annule l'avis de cotisation.

USAGE DÉROGATOIRE - DÉLAI

Montréal (Ville de) c. Chapdelaine et al, C.A. de Montréal, les Honorables Jacques Chamberland et André Rochon, jj.c.a., et Louise Lemelin, j.c.a. (ad hoc), le 29 avril 2003, Référence 500-09-010211-001.

L'appelante se pourvoit à l'encontre d'un jugement ayant rejeté une requête en vertu de l'article 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

Le premier juge devait considérer, dans le cadre de la discrétion qu'il se reconnaissait en application de cette disposition, que la Ville ne saurait réclamer la modification de l'usage résidentiel à un usage commercial, trente-quatre ans s'étant écoulés depuis la conversion du bâtiment.

L'Honorable juge Chamberland, aux motifs duquel souscrit l'Honorable juge Lemelin, considère, vu les circonstances particulières et excep-

tionnelles, que le juge de première instance avait la discrétion quant au remède approprié pour corriger la situation et également la possibilité de rejeter le recours.

L'Honorable juge Rochon, quant à lui, considère que la discrétion conférée à cet article ne vaut que quant aux méthodes de redressement et ne comprend pas la possibilité pour le juge de première instance de rejeter la requête. Cependant, la Cour, après une analyse exhaustive d'autorités du Canada anglais et des États-Unis, considère qu'il y a préclusion en droit public et que les circonstances amènent l'application de cette théorie. L'Honorable juge Rochon identifie trois catégories de critères, à savoir les agissements de la municipalité, les agissements de la personne en contravention et les effets du maintien de la situation dérogatoire. Il est d'avis, comme les autres membres de la Cour, de rejeter l'appel avec dépens.

ZONAGE - ACTIVITÉS RÉCRÉATIVES

Courses automobiles Mont-Tremblant inc. c. Mont-Tremblant (Ville de et al), C.S. de Terrebonne, l'Honorable Marie-France Courville, j.c.s., le 23 avril 2003, Référence J.E. 2003-1122.

La requête en mandamus dont est saisie la Cour supérieure vise à l'obtention d'un permis de construction d'un bâtiment destiné à abriter une école de pilotage et devant servir au remisage d'automobiles et de vestiaires des pilotes.

La municipalité intimée fait valoir que l'usage principal de la propriété s'apparente à un usage commercial non autorisé et qui ne peut être prolongé sur le terrain vu son caractère dérogatoire. De son côté, la requérante fait valoir qu'il s'agit d'activités récréatives et de loisirs publiques, semi-publiques ou privées permises au règlement.

La Cour accueille la requête. En effet, un règlement de zonage doit être normalement compris

par les citoyens et il faut donner à ses dispositions un sens usuel et normal. Le bénéficiaire doit favoriser le justiciable.

Le schéma d'aménagement qualifie les activités de piste de course comme revêtant un caractère récréatif. Ce caractère ne saurait être perdu par le fait qu'une école de pilotage en est l'utilisateur principal. La course constitue un divertissement et le fait de s'y adonner constitue un sport. Que l'activité soit lucrative est sans portée.

ZONAGE - USAGE ACCESSOIRE

Daniel W. Automatique ltée c. Montréal (Ville de), C.A. de Montréal, les Honorables Paul-Arthur Gendreau, Louise Mailhot et Pierre J. Dalfond, j.j.c.a. le 29 avril 2003, Référence J.E. 2003-943.

La Cour est saisie de l'appel d'un jugement de la Cour supérieure ayant ordonné à l'appelante de cesser l'exploitation illégale d'un bar dans ses établissements.

L'appelante occupe deux locaux contigus sur le territoire de la Ville à titre de restaurant et de café dans lesquels elle exploite aussi un bar et des appareils de loterie vidéo.

Le règlement de zonage applicable autorise les bars uniquement comme usage additionnel accessoire à un usage de restaurant. Le juge de première instance a conclu que l'appelante exploitait des jeux de loterie vidéo à titre d'usage principal. Il a également considéré que le service de restauration partielle constituait un accessoire ou un prétexte pour exploiter le bar et les jeux de loterie vidéo.

La Cour rappelle que l'évaluation de l'usage doit se faire au moment du procès et non à la date de l'institution des procédures. Toutefois, l'appelante n'a pas démontré que la situation décrite par la Ville avait été corrigée au moment

de l'audition. De plus, l'analyse de la preuve ne permet pas à la Cour d'affirmer que le juge a commis une erreur manifeste et déterminante en concluant comme il l'a fait.

Par ailleurs, les activités de restauration semblaient s'interrompre vers 16h00, ou 21h00 les jeudis et vendredis soirs, tandis que l'opération des bars se poursuivait jusqu'à 3h00 du matin. La Cour considère qu'un usage accessoire peut être considéré comme tel en autant que son exercice est concomitant avec celui de l'usage principal. Ainsi, s'il était vraiment accessoire au restaurant, le bar devenait un usage autonome et s'exerçait à titre principal à compter de la fermeture des activités de restauration.

Enfin, le fait que les revenus proviennent majoritairement des appareils de loterie vidéo n'est pas déterminant en soi puisque c'est la nature des usages et non le volume des affaires qui importe. En l'espèce, le juge de première instance était toutefois bien fondé de conclure que l'utilisation principale des lieux n'était pas l'exploitation d'un restaurant et d'un café. En réalité, ces deux usages étaient relégués au second plan et ne pouvaient être considérés comme des usages principaux.

En conséquence, l'appel est rejeté.

LÉGISLATION ET RÉGLEMENTATION

PROJETS DE LOI SANCTIONNÉS

Loi modifiant diverses dispositions législatives dans le domaine municipal (2003, chapitre 3), sanctionnée le 16 juillet 2003 (Projet de loi n° 1)

Ce projet de loi modifie la *Charte de la Ville de Montréal* afin de permettre à la Ville de Montréal de céder au gouvernement l'Île Notre-Dame, conformément au contrat de ville intervenu en 2003 entre la Ville de Montréal et le gouvernement. Il modifie également la *Charte de la Ville de Montréal* et diverses autres dispositions législatives afin d'aider la Ville de Montréal à résorber le déficit actuariel actuel de l'ancienne Ville de Montréal relativement à divers régimes de retraite auxquels participent les employés de cette ancienne ville.

Le projet de loi modifie de plus la *Loi sur les cités et villes* et le *Code municipal du Québec* afin de prévoir que les emprunts, faits par les municipalités pour le financement de l'amortissement des déficits actuariels ou de solvabilité exigé par la *Loi sur les régimes complémentaires de retraite*, n'aient pas à être soumis à l'approbation des personnes habiles à voter. Le projet de loi prévoit également, à l'égard de ces déficits, des mesures temporaires visant à en amoindrir l'impact sur la situation financière des municipalités et des organismes supramunicipaux.

Le projet de loi contient, enfin, d'autres dispositions législatives visant à régler certains problèmes spécifiques.

PROJETS DE LOI - PRÉSENTATION

Loi modifiant le Code de la sécurité routière et le Code de procédure pénale concernant la perception des amendes (Projet de loi n° 6)

Ce projet de loi modifie le *Code de la sécurité routière* et le *Code de procédure pénale* afin d'ajouter, aux infractions pour lesquelles un percepteur peut demander à la Société de l'assurance automobile du Québec la suspension d'un permis, toutes celles relatives au stationnement. Il prévoit aussi que la Société de l'assurance automobile du Québec doit, lorsqu'elle reçoit un avis d'un percepteur à l'effet qu'une personne a fait défaut de payer des amendes imposées à la suite d'infractions au *Code de la sécurité routière* ou à un règlement relatif à la circulation ou au stationnement adopté par une municipalité, interdire la mise ou la remise en circulation ainsi que la mise au rancart de tout véhicule routier immatriculé au nom de cette personne, refuser d'effectuer une nouvelle immatriculation d'un tel véhicule routier et refuser l'immatriculation de tout autre véhicule routier à son nom.

En outre, pour couvrir les frais encourus par la Société de l'assurance automobile du Québec pour l'application des nouvelles mesures, le projet de loi prévoit que toute municipalité ou communauté autochtone ainsi que le gouvernement devront déduire du montant total des amendes perçues une somme dont le montant est établi selon la méthode fixée par le projet de loi.

Par ailleurs, le projet de loi modifie le *Code de procédure pénale* afin qu'une personne qui n'a pas payé les sommes dues à la suite d'infractions au *Code de la sécurité routière* ou à un règlement relatif à la circulation ou au stationnement adopté par une municipalité ne puisse être

emprisonnée pour défaut de paiement de ces sommes. Le projet de loi crée cependant une infraction pour la personne de 18 ans ou plus qui tente de se soustraire de façon délibérée au paiement de ces sommes.

• • •

Loi concernant la consultation des citoyens sur la réorganisation territoriale de certaines municipalités (Projet de loi n° 9)

Ce projet de loi accorde aux citoyens de certaines municipalités le droit de se prononcer sur les changements imposés depuis 2000 en matière d'organisation territoriale municipale. Ce droit leur permet de choisir, soit le maintien des municipalités actuelles, soit la reconstitution des anciennes municipalités ou, dans le cas d'un secteur détaché du territoire d'une municipalité qui n'a pas cessé d'exister, le retour de ce secteur dans ce territoire.

Le projet de loi indique le mécanisme par lequel les citoyens de chaque secteur de la municipalité seront consultés. Il prévoit d'abord que ceux-ci pourront demander la tenue d'un scrutin référendaire en signant le registre ouvert à cet effet.

Le projet de loi prévoit ensuite que, dans le cas où un scrutin référendaire doit être tenu dans un secteur, le ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir doit préalablement faire effectuer une étude d'impact portant sur les coûts et les conséquences de la réorganisation territoriale à l'égard de laquelle le scrutin doit être tenu.

Lorsqu'un scrutin référendaire est tenu, le projet de loi prescrit que la majorité requise pour que la réponse à la question référendaire soit réputée affirmative est la majorité simple. De plus, il prévoit que le ministre peut constituer un comité de transition pour toute municipalité dont

le territoire comprend au moins un secteur où la réponse donnée par les personnes habiles à voter est réputée affirmative et met en place certains contrôles durant la période transitoire.

Le projet de loi édicte également les règles qui régissent la répartition, entre le gouvernement et les contribuables qui ont exigé la tenue d'un scrutin référendaire, des dépenses engendrées par le processus de consultation.

Le projet de loi prévoit la conclusion d'ententes intermunicipales dans le cas où, à la suite d'un scrutin référendaire, une ancienne municipalité est reconstituée et prévoit également un mécanisme de péréquation dans le cas où d'anciennes municipalités sont reconstituées.

RÈGLEMENTS

Décret n° 331-2003, le 5 mars 2003

Code de gestion des pesticides, 2003, G.O. II 1653 (***Loi sur les pesticides***, L.R.Q., c. P-9.3)

Le ***Code de gestion des pesticides*** est adopté en vertu de la ***Loi sur les pesticides***. Il est entré en vigueur le 3 avril 2003, à l'exception de l'article 26 qui entrera en vigueur le 3 avril 2004, des articles 11, 12, 19 et 27 qui entreront en vigueur le 3 avril 2005, des articles 25 et 68 qui entreront en vigueur le 3 avril 2006 et de l'article 52 qui entrera en vigueur le 3 avril 2008.

• • •

Décret n° 332-2003, le 5 mars 2003

Règlement modifiant le Règlement sur les permis et les certificats pour la vente et l'utilisation des pesticides, 2003, G.O. II 1669 (***Loi sur les pesticides***, L.R.Q., c. P-9.3)

Ce règlement modifie le **Règlement sur les permis et les certificats pour la vente et l'utilisation des pesticides**, édicté par le décret n° 205-97 du 12 mars 1997 (1997, G.O. II 1575) qui n'a pas été modifié depuis son édicition.

• • •

Décret n° 464-2003, le 31 mars 2003

Règlement modifiant le Code de gestion des pesticides, 2003, G.O. II 1923 (**Loi sur les pesticides**, L.R.Q., c. P-9.3)

Ce règlement modifie le **Code de gestion des pesticides** de façon à uniformiser le texte français et le texte anglais de l'article 80. Ce règlement est entré en vigueur le 3 avril 2003.

• • •

Décret n° 495-2003, le 31 mars 2003

Règlement sur des mesures de transition utiles à l'application de la Loi concernant l'organisation des services policiers, 2003, G.O. II 2110 (**Loi sur la police**, L.R.Q., c. P-13.1)

Ce règlement prévoit des mesures de transition utiles à la **Loi concernant l'organisation des services policiers**, notamment pour le cumul d'une rente et d'un rémunération. Ce règlement est entré en vigueur le 16 avril 2003.

• • •

Décret n° 648-2003, le 11 juin 2003

Règlement concernant le Tarif des frais judiciaires en matière civile et des droits de greffe applicables devant les cours municipales, 2003, G.O. II 2891 (**Loi sur les cours municipales**, L.R.Q., c. C-72.01; **Loi sur les tribunaux judiciaires**, L.R.Q., c. T-16)

Ce règlement prévoit que le **Tarif des frais judiciaires en matière civile et des droits de greffe**, édicté par le Décret n° 256-95 du 1^{er} mars 1995 (1995, G.O. II 1234) tel que modifié, s'applique à toute cour municipale pour les matières civiles sur lesquelles elle a compétence. Ce règlement remplace le **Tarif des frais judiciaires en matière civile et des droits de greffe** applicable devant les cours municipales autres que les cours municipales des Villes de Laval, de Montréal et de Québec. Ce règlement est entré en vigueur le 10 juillet 2003.

PROJETS DE RÈGLEMENT

Règlement modifiant le Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés, 2003 G.O. II 1795A (**Loi sur la qualité de l'environnement**, L.R.Q., c. Q-2)

Le règlement proposé a pour but de modifier le **Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés**, édicté par le Décret n° 843-2001 du 27 juin 2001 (2001, G.O. II 4574) pour ajouter, sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal, un mode d'enfouissement qui prévoit l'utilisation d'anciennes carrières ou mines désaffectées présentant les conditions hydrogéologiques adéquates pour les sols faiblement contaminés. Il soustrait à l'application du **Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés** le dépôt définitif de sédiments sur le lit ou les rives d'un cours ou un plan d'eau d'où ils ont été extraits et il supprime les paramètres pour lesquels il n'existe pas de méthodes de mesures analytiques et corrige des erreurs terminologiques.

Règlement modifiant le Règlement sur la forme des constats d'infraction, 2003 G.O. II 2790 (*Code de procédure pénale*, L.R.Q., c. C-25.1)

Ce projet de règlement a pour but de modifier le ***Règlement sur la forme des constats d'infraction***, édicté par le Décret n° 1211-97 du 17 septembre 1997 (1997, G.O. II, 6454) en vue de prévoir l'ajout, au montant d'amende et de frais réclamé, d'une contribution de 10\$ par constat délivré en vertu du *Code de procédure pénale* pour une infraction relative à une loi du Québec, sauf s'il s'agit d'un constat délivré pour une infraction à un règlement municipal.

DÉCRETS ET ARRÊTÉS MINISTÉRIELS

Décret n° 484-2003, le 31 mars 2003

Concernant un programme relatif à une délégation de gestion foncière et forestière de terres publiques intramunicipales en faveur des municipalités régionales de comté de la région administrative de la Capitale-Nationale, 2003, G.O. II 1973

Ce programme a pour objet de favoriser le développement régional par la mise en valeur de terres publiques intramunicipales dans la région administrative de la Capitale-Nationale en confiant la gestion de ces terres et de certaines de leurs ressources forestières aux municipalités régionales de comté de cette région.

• • •

Arrêté ministériel n° 2003012, le 17 juin 2003

Directive sur les odeurs causées par les déjections animales provenant d'activités agricoles, 2003, G.O. II 2829A (*Loi modifiant la Loi sur la protection du territoire agri-*

cole et d'autres dispositions législatives afin de favoriser la protection des activités agricoles, 1996, c. 26; *Loi modifiant la Loi sur la protection du territoire des activités agricoles et d'autres dispositions législatives*, 2001, c. 35)

Les dispositions de cette directive ne visent que les odeurs causées par les pratiques agricoles. Elles visent à établir un procédé pour déterminer les distances séparatrices aptes à favoriser une cohabitation harmonieuse des usages en zone agricole.

Les dispositions de cette directive doivent être appliquées par les municipalités dans le cadre de l'article 38 de la *Loi modifiant la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et d'autres dispositions législatives* pour le temps qui y est déterminé.

• • •

JURISPRUDENCE RÉSUMÉE

CONTRAT MUNICIPAL -
PONDÉRATION -
LÉGALITÉ DES CRITÈRES

Le Groupe Morin Roy s.e.n.c. c. Val d'Or (Ville de)

DROITS ACQUIS -
LOTISSEMENT -
RÉNOVATION CADASTRALE

Carbonneau et al c. Val-des-Monts (Ville de)

ENVIRONNEMENT -
INJONCTION -
RÉSIDUS DE BÉTON

Trois Rivières (Ville de) c. Fréchette

EXPROPRIATION -

CONSEILLER MUNICIPAL -
REMBOURSEMENT DES HONORAIRES D'AVOCAT

Saint-Georges-de-Clarenceville (Municipalité de) c. Adams

DÉTERMINATION DE L'INDEMNITÉ -
RÈGLE DE DREW

Rivière-du-Loup (Ville de) c. Griffin

FISCALITÉ -

DEMANDE DE RÉVISION ADMINISTRATIVE -
DÉLAI

Daoust c. Châteauguay (Ville de)

DÉPRÉCIATION -
PROXIMITÉ D'UNE PORCHERIE

Daigle c. Sainte-Croix (Municipalité de) et al

IMMEUBLE À VOCATION UNIQUE DE
NATURE INDUSTRIELLE -
QUALIFICATION

Alumiform inc. c. Saguenay (Ville de)

OCCUPANT -
NOTION

Vendfare inc. c. Châteauguay (Ville de)

OCCUPANT -
SYNDICAT

Syndicat des enseignantes et enseignants du Cégep de Lévis-Lauzon c. Lévis (Ville de)

RÉSIDENCE IMPROPRE À L'HABITATION -
TENUE À JOUR DU RÔLE

Morel c. Saint-Antoine-de-Tilly (Municipalité de) et al

TAXE SPÉCIALE

Leduc et al c. Côte-de-Gaspé (Municipalité régionale de comté de la)

TENUE À JOUR DU RÔLE SUITE À JUGEMENT

Société immobilière du Québec c. Roxton Pond (Municipalité de) et al

TERRAIN -
PRÉJUDICE RÉEL

Centres d'achats Beauward ltée c. Joliette (Ville de)

TERRAIN -
RELIEF ACCIDENTÉ

Carrier et al c. Lévis (Ville de)

TOUR DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Groupement forestier de Portneuf inc. c. Rivière-à-Pierre (Municipalité de) et al

NUISANCES -
INJURES

Mirabel (Ville de) c. Dicaire

TRAVAUX D'ENLÈVEMENT -
DOMMAGES ET INTÉRÊTS

Chatham (Municipalité du canton de) c. Bigras

ORDONNANCE DE DÉMOLITION -
OPPOSABILITÉ

Renaud et al c. La Pêche (Municipalité de)

RÈGLEMENTATION -
SOLLICITATION RELIGIEUSE

Blainville (Ville de) c. Beauchemin et al

RÉPARTITION -
COÛT DES TRAVAUX -
COURS D'EAU

Municipalité régionale de comté Les Jardins-de-Napierville et al c. Municipalité régionale de comté Le Haut-Saint-Laurent

RESPONSABILITÉ -
APPLICATION D'UN RÈGLEMENT

Optimum société d'assurances inc. c. Saint-Barnabé (Municipalité de) et al

MAIRE

Lepage c. Tremblay et al

PARC

Massy et al c. Saint-Laurent (Ville de)

VÉHICULE TOUT TERRAIN -
SENTIER NON AMÉNAGÉ

Pelletier et al c. Fermont (Ville de et al)

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT -
CONFORMITÉ

Magog (Ville de) et al c. Magog (Municipalité du canton de) et al

SOUSSION -
CONFORMITÉ ET ÉQUIVALENCE

P.L.M. Électrique inc. c. Montréal (Ville de)

STATIONNEMENT DE NUIT -
SIGNALISATION

Longueuil (Ville de) c. Houle

TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES -
LICENCES POUR CHIENS

Agence de sécurité mauricienne (1983) inc. c. Sa Majesté la Reine

USAGE DÉROGATOIRE -
DÉLAI

Montréal (Ville de) c. Chapdelaine et al

ZONAGE -
ACTIVITÉS RÉCRÉATIVES

Courses automobiles Mont-Tremblant inc. c. Mont-Tremblant (Ville de et al)

USAGE ACCESSOIRE

Daniel W. Automatique ltée c. Montréal (Ville 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

Ronald Adam	Sylvie Devito	Pierre B. Paquin
Serge Amar	Danielle Dicaire	Alexandre Paris
André Asselin	Robert Dupaul	Guy Pepin, c.r.
Jean-Pierre Baldassare	Claude J.E. Dupont	Claude A. Picard
André J. Barette	Michel Dupuy	Serge Pichette
François Barré	Carla Isabel Filipe	René Piotte
Sylvain Bélair	Jean Fréchette	Robert C. Potvin
Christiane Béland	Céline Gervais	Mario Proulx
Yves Bélanger	Nicolas Héon Bourgeois	Sylvain Racette
Alain Bergeron	Jacques Hurlet	Carolina Rinfret
Nancy Bishai	Marie-Danielle Journet	Yves Robillard
Bernard Blouin	Marc Lalonde	Louis-Stéphane Rousseau
Patrice Bonneau	Jean-François Lemay	Martin André Roy
Stéphane Brière	Fabienne Léonard	Pierre-Georges Roy
Marie-Christine Brochu	Pierre Le Page	Pierre Sauvé
André Cadieux	Daniel Letourneau	Marc Simard
Michel Cantin	Guylaine Mallette	Sébastien Thomas
Yves Carignan	Antonietta Marro	Stéphanie Thurber
Jean Charette	Chantale Massé	Irène Zaïkoff
Virginie Cléroux	Érik P. Masse	
Alain-Claude Desforges	Francine Pager	

LONGUEUIL

Gérard Caisse	Diane Larose	Michel Rocheleau
Catia Larose	Henri Richard	

TROIS-RIVIÈRES

François Daigle	Marc Roberge	François Vigeant
Jean-Éric Guindon	Kathleen Rouillard	
Marcel J.-G. Beaumier, <i>conseil</i>		

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