

Bulletin

MUNICIPAL

Volume 24, no 3

DÉCEMBRE 2004

SOMMAIRE

LES ENTENTES AVEC LES PROMOTEURS <i>par M^e Yvon Denault</i>	77
LA REQUÊTE EN CESSATION D'UN USAGE OU D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE PRÉVUE À L'ARTICLE 227 DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME : UN OUTIL DE CONTRÔLE DONT L'OBJET ET LA PORTÉE DEMEURENT ENCORE À PRÉCISER <i>par M^{es} Diane Larose et Alain-Claude Desforges</i>	83
LES IMPLICATIONS JURIDIQUES DE LA LOI SUR LA SÉCURITÉ INCENDIE ET DE LA LOI SUR LA SÉCURITÉ CIVILE : LES RÈGLES D'IMMUNITÉ <i>par M^e Marc Lalonde</i>	109
JURISPRUDENCE	127
RÉGLEMENTATION	145
INDEX ALPHABÉTIQUE DES SUJETS 2004	151
INDEX ALPHABÉTIQUE DE LA JURISPRUDENCE 2004	159
ARTICLES PARUS EN 2004	167



Bélanger Sauvé

AVOCATS

AGENTS DE MARQUES DE COMMERCE

DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS EN DROIT MUNICIPAL

M^{re} Diane Larose présentera une conférence dans le cadre du colloque des Développements récents en droit municipal, le 18 mars 2005, à Trois-Rivières. Cette conférence portera sur «*La discrétion des conseils municipaux à la lumière des récents arrêts de la Cour suprême du Canada*».

Ce colloque est organisé par M^{re} Alain-Claude Desforges, sous l'égide du service de la Formation permanente du Barreau du Québec.

L'Honorable Michèle Monast, juge à la Cour supérieure du Québec, assurera la présidence d'honneur de cet événement annuel.

Pour informations additionnelles, vous pouvez consulter le site Internet du Barreau du Québec, à l'adresse suivante : <http://formation.barreau.qc.ca/municipalscolaire>.



REMISE DU PRIX BÉLANGER-SAUVÉ

Madame Josée Kouri s'est méritée la bourse de 1 000 \$ en raison de ses résultats académiques exceptionnels dans le domaine du droit administratif, dans le cadre de son baccalauréat en droit à l'Université de Montréal.

NOUS PRENONS DÉFINITIVEMENT LE VIRAGE INFORMATIQUE

Depuis quelques années déjà, nous avons rendu le Bulletin municipal disponible sur notre site Internet. Cette visibilité virtuelle s'ajoute à notre présence sur le site QuébecMunicipal, auquel nous collaborons de façon régulière, notamment au chapitre de la jurisprudence.

De façon à pouvoir faire profiter notre lectorat assidu des développements dans nos champs d'activités, et pour rendre les textes disponibles beaucoup plus rapidement, nous avons arrêté la décision de communiquer notre Bulletin municipal par courriel.

Ainsi, si vous le désirez, vous serez avisés de la parution du Bulletin de même que de la mise en ligne d'articles ou de commentaires qu'il serait souhaitable de vous communiquer avant les dates de parution usuelles (avril, septembre et décembre).

Nous vous assurons que nous n'entendons pas profiter de votre adresse à d'autres fins que celle que nous exposons ici et vous pouvez être convaincus que nous n'ajouterons pas à votre lot quotidien de courriels.

Ainsi, pour profiter de cette nouvelle façon de faire, nous vous suggérons, dans les plus brefs délais, d'inscrire votre adresse à : «*bulletinmunicipal@belangersauve.com*».

LES ENTENTES AVEC LES PROMOTEURS*

Par M^e Yvon Denault

INTRODUCTION

Depuis une vingtaine d'années, un grand nombre de municipalités ont adopté une politique voulant que les infrastructures (du moins celles ayant un caractère local) soient payées par les promoteurs dans les secteurs résidentiels.

Pendant plus de dix ans, ces ententes ont été conclues avant l'entrée en vigueur, le 17 juin 1994, de la *Loi modifiant la loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (1994, c. 32) qui a introduit dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1); ci-après «*L.A.U.*») les articles 145.21 et suivants qui traitent spécifiquement des ententes, entre les promoteurs et les municipalités, portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux.

Comme la loi elle-même distingue le contenu du règlement de celui des ententes qu'il autorise, les commentaires qui suivent feront la même distinction.

I- LE RÈGLEMENT

Il faut d'abord déterminer à quel moment le promoteur sera requis de conclure l'entente avec

la municipalité. Ensuite, nous verrons les éléments que doit contenir ce règlement.

a) Quand l'entente doit être conclue

Selon l'article 145.21, le règlement peut prévoir que l'entente doit intervenir avant la délivrance d'un permis de lotissement, ou d'un permis de construction, ou d'un certificat d'autorisation ou d'un certificat d'occupation.

En pratique, on peut penser que c'est avant le lotissement que ce genre de problème devrait être réglé ou, à tout le moins, avant l'émission du premier permis de construction.

b) Contenu du règlement

L'article 145.22 indique les éléments essentiels que doit contenir le règlement.

i) Zone(s) visée(s)

Pour des motifs de tradition et de concurrence, la plupart des municipalités choisissent de ne pas exiger de telles ententes dans les secteurs autres que résidentiels.

En effet, dans les secteurs commerciaux, industriels ou institutionnels, c'est généralement la municipalité qui décide d'ouvrir une nouvelle

* Nous reproduisons ici le texte de la conférence donnée dans le cadre du congrès de la COMAQ, le 6 octobre 2004, à Mont-Tremblant.

rue ou de prolonger une rue existante et d'y installer les infrastructures. Dans ce cas, différents facteurs pourront l'inciter à faire assumer le coût des travaux par le fonds général ou encore à le payer au moyen d'un emprunt dont le remboursement sera assuré par l'imposition d'une taxe spéciale annuelle sur les immeubles riverains, sur un secteur (par exemple, un parc industriel) ou sur tous les immeubles de la municipalité.

ii) Constructions, terrains ou travaux visés

En pratique, la seule utilisation que les municipalités font de la très grande flexibilité accordée par le paragraphe 2 de l'article 145.22 est de stipuler que le règlement ne vise qu'un bâtiment «principal» (pour autant qu'il soit permis d'ériger un bâtiment secondaire seul).

iii) Infrastructures et équipements visés

La plupart des règlements visent toutes les infrastructures usuelles telles que l'aqueduc, les égouts sanitaire et pluvial, la fondation de rue, le pavage, le trottoir ou la bordure et l'éclairage de rue.

Le mot «équipement» est un concept moins bien défini qu'on retrouve souvent accolé au mot «infrastructure» dans plusieurs dispositions de la *L.A.U.*, notamment celles relatives au contenu du schéma d'aménagement et du plan d'urbanisme. Dans le présent contexte, il désigne vraisemblablement une usine de filtration, une usine d'épuration, un bassin de rétention, etc.

Le règlement peut exiger que le promoteur paie également sa quote-part des équipements et des infrastructures qui sont destinés à desservir non seulement ses terrains, mais également ceux de d'autres propriétaires ou promoteurs situés ailleurs sur le territoire de la municipalité. Toutefois, peu de municipalités se prévalent du droit d'exiger une telle contribution et procèdent elles-mêmes à l'exécution de ce genre de travaux qu'elles financent par un emprunt à long terme en raison du fardeau important que cela imposerait

aux promoteurs et de la nécessité de pourvoir quand même à la récupération de la contribution des autres bénéficiaires.

iv) L'établissement de la quote-part

Lorsque les infrastructures et les équipements ont un caractère strictement local, le promoteur sera généralement appelé à en assumer entièrement le coût.

Tel que mentionné plus haut, la municipalité va financer autrement le coût des infrastructures ayant un caractère purement supra local.

Enfin, pour les infrastructures qui sont utiles non seulement aux immeubles riverains mais également à un secteur plus grand, qu'on pourrait qualifier de «mixtes», le règlement devrait déterminer le pourcentage payable par le promoteur ou indiquer une formule permettant de le déterminer.

v) Récupération de la quote-part des bénéficiaires

Un des motifs principaux ayant conduit à l'adoption des articles 145.21 et suivants était de mettre en place un mécanisme permettant à la municipalité d'exiger d'un promoteur qu'il exécute les travaux relatifs à des infrastructures ou à des équipements même si d'autres propriétaires, désignés «bénéficiaires», étaient appelés à en bénéficier, immédiatement ou à l'avenir, tout en prévoyant un mécanisme permettant au promoteur de récupérer éventuellement la quote-part devant être assumée par ces bénéficiaires.

En pratique, pour le motif exposé plus haut, peu de municipalités incorporent ce genre de disposition dans leur règlement, et celles qui le font s'en servent rarement.

Toutefois, si ce système est adopté, la municipalité aurait avantage à se prévaloir alors du pouvoir qui lui est conféré par le deuxième alinéa de l'article 145.22 d'exiger que les bénéficiaires paient leur quote-part avant qu'on leur émette un permis de lotissement ou de construction ou encore un certificat d'autorisation ou d'occupation.

2- L'ENTENTE

Les divers éléments que doit obligatoirement contenir l'entente sont énumérés à l'article 145.23.

a) Désignation des parties

Cette exigence est pour le moins évidente.

b) Description des travaux et responsables de leur exécution

Au stade de la signature de l'entente avec le promoteur, il est évident qu'on ne peut avoir une connaissance des travaux à exécuter aussi précise que celle que l'on aura après la préparation des plans et devis. Il importe toutefois que la description soit suffisamment claire pour permettre aux parties de pouvoir apprécier, autant que faire se peut, l'étendue de leurs obligations financières. Cela est d'autant plus important lorsque, comme c'est généralement le cas, la préparation des plans et devis et la surveillance des travaux sont confiées à un ingénieur choisi par la ville mais payé par le promoteur.

En ce qui concerne la responsabilité pour l'exécution des travaux, on peut envisager différentes formules :

- ii) La municipalité exécute elle-même les travaux ou les fait exécuter par un entrepreneur à qui elle octroie un contrat à cette fin, aux frais du promoteur;
- iii) Les travaux sont exécutés, à ses frais, par le promoteur ou par un entrepreneur à qui il octroi un contrat à cette fin;

- iiii) Pour permettre la récupération de la TPS et de la TVQ, la ville exécute ou fait exécuter les travaux mais à titre de mandataire du promoteur, aux frais du promoteur.

Lorsqu'un projet immobilier requiert des infrastructures à la fois locales et supra locales, il peut arriver qu'il soit avantageux que la ville et le promoteur octroient un contrat conjoint au même entrepreneur. Le contrat devra alors préciser les rapports entre les trois parties tant au niveau de la gestion du chantier que des aspects financiers.

c) Date de complétion des travaux

Bien que le texte qui précède le paragraphe 1 de l'article 145.23 spécifie que l'entente «doit» prévoir notamment la date de complétion des travaux, le paragraphe 3 qui traite de cet élément précise que cette date est requise «le cas échéant». En pratique, aucune date n'est requise puisque, généralement, la municipalité a déjà adopté un règlement selon l'article 116 *L.A.U.* qui prévoit qu'aucun permis de construction ne sera accordé tant que les services d'aqueducs et d'égouts n'auront pas été établis sur la rue en bordure de laquelle le promoteur projette d'ériger ses bâtiments.

d) Quote-part du coût des travaux payable par le promoteur

Cette quote-part est établie selon la formule prévue à cette fin dans le règlement. Or, comme nous l'avons vu plus haut, le règlement prévoit habituellement une formule assez simple selon laquelle les infrastructures locales sont payées entièrement par le promoteur alors que les infrastructures supra locales sont réparties par la ville sur les bénéficiaires au moyen d'une taxe d'amélioration locale.

e) Pénalité en cas de retard à exécuter les travaux

En raison de la formule généralement utilisée par les municipalités, et mentionnée ci-dessus au paragraphe 3, il n'y a aucune nécessité de prévoir une telle pénalité.

Tant que les travaux d'installation des infrastructures ne sont pas complétés, le promoteur ne peut pas entreprendre son projet domiciliaire.

f) Modalités de paiement par le promoteur

Si c'est la ville qui exécute les travaux, l'entente devrait prévoir l'une ou l'autre des formules suivantes :

- i) Avant le début des travaux, le promoteur remet à la ville la somme requise pour en acquitter le coût;
- ii) L'engagement du promoteur de payer le coût des travaux est assuré par un cautionnement ou, mieux encore, par une lettre de crédit bancaire irrévocable émise en faveur de la municipalité.

g) Récupération de la quote-part des bénéficiaires

Dans les rares cas où cette formule sera utilisée, il faudra déterminer si la municipalité remboursera le promoteur à chaque fois qu'elle percevra la quote-part d'un bénéficiaire ou si la remise se fera à période fixe (chaque trimestre, semestre, année, etc.) et, dans ce dernier cas, le taux d'intérêt s'il y en a un.

L'entente doit toutefois prévoir une date ultime pour le remboursement au promoteur de l'ensemble des quotes-parts dues par les bénéficiaires, qu'elles aient été perçues ou non, ce qui rend ce système moins intéressant, à moins que la date limite ne soit repoussée très loin dans le temps.

h) Garanties financières

Tel qu'expliqué ci-haut au paragraphe 5, et comme c'est maintenant pratique courante, si c'est la ville qui exécute les travaux et que leur coût n'est pas payé d'avance par le promoteur, ce dernier devra garantir son engagement soit par un cautionnement ou une lettre de crédit bancaire. On peut toutefois imaginer d'autres garanties, comme les suivantes :

- i) le dépôt d'obligations gouvernementales au porteur remises à la ville ou à un fiduciaire;
- ii) une hypothèque (généralement de premier rang) sur un bien immobilier ayant une valeur au moins égale à l'engagement financier qui est garanti.

i) Autres dispositions

À moins que cela ne soit réglé par une entente distincte, il est donc souhaitable que l'entente règle également l'ensemble des questions qui intéressent les deux parties, comme les suivantes :

- i) la cession de terrains ou de servitudes pour sentiers piétonniers, pour des infrastructures hors des emprises de rue, etc. ;
- ii) l'acceptation par le promoteur des bassins de taxation pour les infrastructures supra locales ainsi que de la formule de taxe choisie par la municipalité pour tout bassin dont fait partie le projet du promoteur ;
- iii) les mesures qui seront prises par le promoteur pour informer les acquéreurs des nouvelles habitations des taxes imposées par la municipalité pour le paiement des surdimensionnements ;

- iv) le paiement par la municipalité ou par le promoteur de la quote-part des conduites locales afférente aux immeubles non-imposables (et notamment aux parcs) lorsque le coût de ces conduites est payé par le promoteur;
- v) le droit du promoteur d'ériger une ou plusieurs maisons-témoins avant que la rue et les infrastructures ne soient complétées.

CONCLUSION

En raison de l'évolution de la jurisprudence sur la responsabilité extra contractuelle des municipalités, il est de plus en plus nécessaire que les municipalités soient transparentes dans leurs relations avec les promoteurs et que les engagements financiers et autres des deux parties soient clairs.

En conséquence, les ententes écrites sont à privilégier, tel que suggéré plus haut, non seulement pour ce qui est visé par l'article 145.23, mais également pour l'ensemble des questions d'ententes entre la municipalité et un promoteur.

LA REQUÊTE EN CESSATION D'UN USAGE OU D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE PRÉVUE À L'ARTICLE 227 DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME : UN OUTIL DE CONTRÔLE DONT L'OBJET ET LA PORTÉE DEMEURENT ENCORE À PRÉCISER*

Par M^{es} Diane Larose et Alain-Claude Desforges

INTRODUCTION

À l'instar de tout autre règlement municipal, l'inobservance d'une disposition d'un règlement d'urbanisme peut être sanctionnée par l'imposition d'une amende mais, en pratique, les autorités concernées privilégient les recours judiciaires plus efficaces qui se retrouvent aux articles 227 à 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (ci-après «*L.A.U.*»)¹.

Dans le cadre de cet exposé, même si nous consacrerons quelques commentaires aux autres dispositions, nous nous intéresserons davantage à l'article 227 *L.A.U.* qui permet, non seulement aux municipalités, mais à toute personne désignée à cet article, de se prévaloir de diverses mesures correctives pour faire cesser les contraventions aux règlements d'urbanisme et autres instruments de contrôle qui y sont spécifiquement énumérés.

Depuis leur introduction dans la *L.A.U.*, en 1979, les articles 227 à 233 ont fait l'objet d'une jurisprudence volumineuse et incité plusieurs auteurs à se pencher sur la nature et la portée de ces dispositions, l'interprétation qu'en ont fait les tribunaux et les limites qu'ils y ont posées. Nous n'avons donc pas l'intention de reprendre ici l'analyse détaillée de cette jurisprudence qui a déjà

été fort utilement commentée; nous proposons plutôt au lecteur un aide-mémoire qui, à l'aide de références aux plus récentes décisions, pourra compléter et préciser les principes qui régissent la mise en œuvre de ces outils de contrôle.

Nous aurons humblement rencontré nos objectifs si vous pouvez éventuellement mettre notre texte à contribution en marge de la préparation d'un dossier d'urbanisme.

1- LA NATURE DU RECOURS

L'article 227 *L.A.U.* ainsi que les articles 227.1, 229 et 231 permettent d'obtenir de la Cour supérieure des ordres de cessation, d'exécution ou de démolition lorsque sont constatées des contraventions aux différents instruments d'urbanisme qui y sont énumérés.

L'article 227 *L.A.U.* se lit comme suit :

«Ordre de cessation. La Cour supérieure peut, sur requête du Procureur général, de la municipalité régionale de comté, de la municipalité ou de tout intéressé, ordonner la cessation :

* Nous reproduisons ici le texte de l'atelier présenté, au nom de la section de droit municipal de l'Association du Barreau canadien — division Québec, dans le cadre du congrès des avocats et avocates de province, le 1^{er} octobre 2004, à Val-d'Or.

1° d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec :

- a) un règlement de zonage, de lotissement ou de construction;
- b) un règlement prévu à l'un ou l'autre des articles 79.1, 116 et 145.21;
- c) un règlement ou une résolution de contrôle intérimaire;
- d) un plan approuvé conformément à l'article 145.19;
- e) une entente visée à l'article 145.21;
- f) une résolution visée au deuxième alinéa de l'article 145.7, 145.34 ou 145.38;

2° d'une intervention faite à l'encontre de l'article 150.

3° d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec les dispositions d'un plan de réhabilitation d'un terrain approuvé par le ministre de l'Environnement en vertu de la section IV.2.1 du chapitre I de *Loi sur la qualité de l'environnement* (chapitre Q-2).

Ordre d'exécution ou de démolition.

Elle peut également ordonner, aux frais du propriétaire, l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conforme à la résolution, à l'entente, au règlement ou au plan visé au paragraphe 1° du premier alinéa ou pour rendre conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement applicable ou aux

dispositions du règlement de contrôle intérimaire applicable l'intervention à l'égard de laquelle s'applique l'article 150 ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction ou la remise en état du terrain.

Ordre d'exécution ou de démolition.

Elle peut aussi ordonner, aux frais du propriétaire, l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation mentionné au paragraphe 3° du premier alinéa ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction ou la remise en état du terrain.»

Le caractère particulier et draconien du recours n'a pas manqué d'être souligné par les tribunaux qui ont eu tendance, par le passé, à l'assimiler à l'injonction du *Code de procédure civile* (ci-après C.p.c.)².

Le caractère distinct et spécifique du recours intenté en vertu de l'article 227 *L.A.U.* est maintenant bien reconnu³, tout comme la rigueur des ordonnances qui y sont prévues, ce qui incite sans doute les tribunaux à faire preuve d'une certaine discrétion judiciaire dans l'octroi et la formulation des ordonnances recherchées, discrétion que nous examinerons davantage dans une prochaine section de ce texte.

Après s'être interrogés pendant quelques années sur la véritable nature du recours, les tribunaux ont clairement établi la différence entre l'injonction prévue aux articles 751 à 762 *C.p.c.* et l'article 227 *L.A.U.* dans *Automobiles Marc Gariépy inc. c. Saint-Jean-de-Boischatel (Municipalité du village de)*⁴.

L'importance pratique de distinguer les ordonnances de l'article 227 *L.A.U.* de l'injonction était réelle puisque si les premières ordonnances étaient

assimilées à l'ordonnance d'injonction, elles étaient alors assujetties à l'article 760 *C.p.c.* et elles devaient être exécutoires et demeurer en vigueur pendant l'appel.

L'arrêt *Automobiles Marc Gariépy inc.*⁵ est venu dissiper tout doute quant au caractère distinct de la procédure entreprise sous l'article 227 *L.A.U.* en soulignant que l'inscription en appel d'une ordonnance rendue en vertu de cet article en suspend l'exécution, conformément à la règle générale prévue à l'article 497 *C.p.c.*

Par ailleurs, comme pour tout autre jugement, l'exécution provisoire d'une ordonnance obtenue en vertu des articles 227 et suivants *L.A.U.* peut être obtenue de la Cour supérieure dans les cas d'urgence exceptionnelle ou pour quelque autre raison jugée suffisante, selon les termes de l'article 547, alinéa 2, *C.p.c.* ou, si un juge de la Cour d'appel l'accorde, dans le cadre de l'article 550 *C.p.c.*⁶.

En examinant la recevabilité d'une demande d'ordonnance suivant l'article 227 *L.A.U.*, la Cour n'a pas à se préoccuper, comme en matière d'injonction, de la balance des inconvénients puisqu'il s'agit d'un recours d'ordre public⁷. Par contre, il doit être précisé qu'un usage dérogatoire ou tout autre cas d'infraction à un règlement d'urbanisme peut être sanctionné par un recours en injonction en dépit des articles 227 et suivants *L.A.U.* Un recours n'exclut pas l'autre, chacun obéissant à ses propres règles et présentant ses avantages particuliers.

À titre d'exemple, le véhicule procédural de l'injonction interlocutoire ou permanente a été utilisé dans les cas suivants de dérogation aux règlements d'urbanisme :

- *Bureau c. Stoneham et Tewkesbury (Corporation municipale des Cantons unis de)*, J.E. 90-1590 (C.A.);

- *Val-d'Or (Ville de) c. 2550-9613 Québec inc.*, J.E. 95-2083 (C.S.), confirmée par [1997] R.J.Q. 2090 (C.A.);
- *Beauport (Ville de) c. Blais*, [1996] R.D.I. 541 (C.S.);
- *Dupré c. Germain*, [1996] R.D.I. 388 (C.S.);
- *Rouleau c. Station Mont-Tremblant*, J.E. 2003-555 (C.S.).

Considérant la nature mandatoire des ordonnances obtenues en vertu de l'article 227 *L.A.U.*, il est opportun de préciser ici qu'une poursuite en Cour municipale, pour rechercher la sanction pénale d'une contravention à un règlement d'urbanisme, ne pourra permettre au poursuivant d'obtenir un ordre de la Cour qui comporterait les mêmes conclusions que celles visées à l'article 227 *L.A.U.* Ainsi, il a été décidé que la Cour municipale n'avait pas juridiction pour rendre une ordonnance d'exécution de travaux de construction ni pour faire déplacer ou démolir un bâtiment érigé en violation de la réglementation applicable⁸.

2- L'INTÉRÊT

Comme le prévoit le premier alinéa de l'article 227 *L.A.U.*, le Procureur général, une municipalité régionale de comté, une municipalité et tout intéressé peut s'adresser à la Cour supérieure pour obtenir la cessation d'une contravention à l'un ou l'autre des instruments d'urbanisme énumérés à cet article.

L'intérêt du Procureur général, d'une municipalité régionale de comté ou d'une municipalité ne suscite ici aucune difficulté d'interprétation quoique certaines précisions s'imposent à l'égard de l'intérêt d'une municipalité voisine à faire respecter, par le biais de l'article 227 *L.A.U.*, une disposition réglementaire applicable sur le terri-

toire d'une autre municipalité. Les limites à l'intérêt auquel peut prétendre une municipalité pour faire assurer le respect de la réglementation municipale au nom de bien collectif ont été tracées par la Cour d'appel dans l'affaire *Trudeau c. Les Pierres Saint-Hubert inc.*⁹

Dans cette affaire, des citoyens habitant la Ville de Greenfield Park ainsi que cette municipalité se sont vus nier, par la Cour supérieure, l'intérêt légal requis pour exercer le recours prévu à l'article 227 *L.A.U.* Les citoyens se plaignaient de l'exploitation d'une usine de fabrication de dalles de béton implantée dans la municipalité voisine de Saint-Hubert en contravention présumée du règlement de zonage. Alléguant sa responsabilité de voir au bien-être et à la qualité de vie de ses citoyens, la municipalité s'était jointe au groupe de citoyens pour réclamer la cessation d'un usage exercé en contravention du règlement de zonage.

Le juge de première instance a exprimé l'avis, en rejetant le recours, que les citoyens ne pouvaient justifier l'intérêt requis à l'article 227 *L.A.U.* puisqu'ils n'étaient ni propriétaires ou locataires dans la ville où s'appliquait la réglementation d'urbanisme attaquée. Quant à la municipalité, le juge fut d'opinion que sa juridiction se limitait à son seul territoire et pour la seule application de sa propre réglementation. Selon le juge de première instance, une municipalité n'a pas le mandat général de voir à améliorer la qualité de vie générale de ses contribuables au point, qu'en leur nom, elle attaque la réglementation d'une municipalité voisine, contrevenant ainsi au principe prévu à l'article 59 *C.p.c.* qui interdit de plaider pour autrui.

En appel, la Cour confirme le défaut d'intérêt de la municipalité voisine mais accueille l'appel en faveur des citoyens incommodés. Tout en reconnaissant le principe à l'effet qu'une municipalité a l'obligation politique de promouvoir les intérêts de ses contribuables et d'assurer leur bien-être, la Cour ajoute que ce mandat doit nécessairement se réaliser à l'intérieur de sa juridiction territoriale. Comme le mentionne la Cour d'appel,

en application du principe de l'exercice de sa compétence réglementaire à l'intérieur de son propre territoire, il va de soi qu'une municipalité ne peut rechercher l'application de la réglementation d'une autre municipalité auprès d'un résident exerçant son activité dans cette autre municipalité, sauf disposition législative particulière.

Quant aux citoyens incommodés par l'exploitation d'une activité sur le territoire de la municipalité voisine, la Cour propose tout d'abord une distinction importante entre la notion de « tout intéressé » prévue à l'article 227 *L.A.U.*, laquelle s'avère fondamentalement différente de la notion de « tout contribuable », ce dernier concept étant clairement plus précis et restrictif que le premier.

Référant ensuite à l'analyse antérieure proposée par la Cour dans *Entreprises Bourget inc. c. Bélanger*¹⁰, la Cour poursuit en précisant que la notion d'intérêt doit être comprise à la lumière des autres dispositions de la *L.A.U.*, dont les articles 131 à 135 et 137 qui visent les personnes de la même zone ou d'une zone contiguë autorisées à se prononcer lors du processus d'approbation des règlements d'urbanisme. Ces « intéressés » peuvent également se prononcer sur l'utilisation du sol ou d'une construction ainsi que sa conformité avec les mesures réglementaires applicables sur le territoire de la municipalité.

Sur la base de l'interprétation large et libérale qui doit être donnée au mot « intéressé », la Cour précise que la qualité d'intéressé au sens de l'article 227 *L.A.U.* peut déborder les frontières d'une municipalité. La Cour propose ensuite les critères suivants :

« De façon générale, sera intéressé dans une instance celui qui démontre qu'il peut tirer un avantage direct et personnel de la décision recherchée. Ainsi, aura un intérêt celui qui veut faire cesser un préjudice découlant de la violation par un tiers d'une obligation contrac-

tuelle ou extra-contractuelle. Dans le cadre de l'article 227 de la Loi, le recours est ouvert si l'intimé a contrevenu aux règlements de zonage, de lotissement ou de construction. Dès lors, si un voisin peut démontrer que cette violation lui cause un préjudice réel, sérieux et immédiat qui peut n'être que commercial, il aura établi son intérêt. Il importe peu, à mon sens, que la violation vise le règlement d'une autre municipalité que celle où réside celui qui subit le préjudice. En somme, le préjudice qui fonde l'intérêt doit découler de la contravention à un règlement valide peu importe qui l'a édicté pourvu qu'il contraigne le débiteur visé.¹¹»

Sans en faire une règle absolue, nous pouvons affirmer que la personne «intéressée» visée à l'article 227 *L.A.U.* est celle qui peut démontrer sa qualité de personne habile à voter si elle était en présence d'une modification au règlement de zonage. Il s'agit habituellement des propriétaires ou locataires d'immeubles dans une zone visée par la modification ou une zone contiguë.

Tout récemment, la Cour supérieure a dû déterminer si un citoyen possédait l'intérêt requis pour intenter un recours en vertu de l'article 227 *L.A.U.* dans *Boilard c. Les carrières Château-Richer inc. et Château-Richer (Ville de)*¹².

Dans ce dossier, un citoyen, propriétaire d'immeubles à Château-Richer, cherchait à faire cesser l'exploitation d'une carrière en alléguant une contravention au règlement de zonage en vigueur sur le territoire de la Ville. Dans le cadre d'un interrogatoire du requérant, le procureur de l'intimée lui a posé plusieurs questions qui tendaient à démontrer que celui-ci agissait pour le compte d'un tiers, en l'occurrence une entreprise concurrente où le requérant était de plus employé.

Le procureur de l'intimée voulait, de toute évidence, démontrer que le requérant n'avait pas l'intérêt requis à l'article 227 *L.A.U.* et constituait tout au plus un «poteau». Après avoir passé en revue les réponses formulées par le requérant dans le cadre de son interrogatoire au préalable, la Cour vient à la conclusion que les questions posées relativement au financement des procédures, quelles que soient les réponses obtenues, n'ont aucune chance d'affecter l'intérêt du requérant pourvu qu'il puisse établir qu'il subit un préjudice réel, sérieux et immédiat résultant des opérations de la carrière.

Autrement dit, même si la preuve démontrait que le requérant est aidé financièrement par son employeur, cela ne tendrait aucunement à démontrer son absence d'intérêt pour intenter la procédure, la question du financement n'étant pas pertinente, pourvu qu'il puisse établir qu'il subit un préjudice réel et direct du fait de l'exploitation de la carrière. La Cour a donc maintenu les objections du requérant aux questions portant sur le financement des procédures par un tiers.

En définitive, il ne faut pas conclure de l'arrêt *Les Pierres Saint-Hubert inc.* qu'une municipalité voisine ne peut jamais se prévaloir de l'article 227 *L.A.U.*, peu importe qu'elle puisse être en mesure d'établir qu'elle subit un préjudice réel, sérieux et immédiat de la violation du règlement d'une autre municipalité. La règle posée par cet arrêt vient plutôt empêcher une municipalité d'invoquer son statut spécial de fiduciaire de l'intérêt collectif et sa responsabilité de voir au bien-être général de ses citoyens pour entreprendre un recours en vertu de l'article 227 si, par ailleurs, elle ne peut démontrer aucun préjudice particulier. En principe, une municipalité n'est pas la gardienne des agissements d'une autre municipalité et elle n'est pas investie d'un intérêt particulier pour surveiller l'application des règlements municipaux d'une autre municipalité, peu importe les circonstances.

L'interprétation proposée par la Cour d'appel à l'égard de l'intérêt limité d'une municipalité à se prévaloir d'un recours pour faire respecter la réglementation municipale d'une ville voisine a été reprise plus récemment par la Cour supérieure dans l'affaire *Rosemère (Ville de) c. Lorraine (Ville de)*¹³.

Par contre, la Cour d'appel a confirmé qu'une municipalité voisine possédait l'intérêt requis pour contester la validité d'un projet réalisé sur le territoire d'une municipalité voisine, à la frontière de son territoire, en contravention au plan d'urbanisme et au schéma d'aménagement dans l'affaire *Chicoutimi (Ville de) c. Tremblay (Municipalité du Canton de)*¹⁴.

3- L'EXERCICE DU RECOURS

3.1 Objet et portée du recours

L'article 227 cité plus haut énumère les cas d'ouverture au recours ou les catégories de contravention qui y sont visées.

Ainsi, la requête prise en vertu de l'article 227 *L.A.U.* peut être utilisée pour faire cesser :

1. une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec :
 - a) un règlement de zonage, de lotissement ou de construction;
 - b) un règlement prévu à l'un ou l'autre des articles 79.1 (pouvoir d'une M.R.C. de régir ou restreindre la plantation ou l'abattage d'arbres et de favoriser l'aménagement durable de la forêt privée), 116 (conditions relatives à l'émission des permis de construction), 145.21 (entente relative à des travaux municipaux);

- c) un règlement ou une résolution de contrôle intérimaire;
- d) un plan approuvé conformément à l'article 145.19 (P.I.A.);
- e) une entente visée à l'article 145.21 (entente relative à des travaux municipaux);
- f) une résolution visée au deuxième alinéa de l'article 145.7 (résolution accordant une dérogation mineure et prévoyant toutes les conditions qui peuvent y être assorties), 145.34 (autorisation d'un usage conditionnel) ou 145.38 (projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble);

2. d'une intervention faite à l'encontre de l'article 150 (intervention gouvernementale);
3. d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec les dispositions d'un plan de réhabilitation d'un terrain approuvé par le ministre de l'Environnement en vertu de la section IV.2.1 du chapitre I de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (ci-après «*L.Q.E.*»)¹⁵ (articles 31.42 à 31.69 concernant la protection et la réhabilitation des terrains contaminés).

L'article 227, alinéa 2, permet également à la Cour d'ordonner, aux frais du propriétaire, l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou de la construction conforme à la résolution, à l'entente, au règlement ou au plan visé au paragraphe 1° du premier alinéa ou pour rendre conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement applicable ou aux dispositions du règlement de contrôle intérimaire

applicable l'intervention à l'égard de laquelle s'applique l'article 150.

L'article 227, alinéa 2, permet, de plus, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction ou la remise en état du terrain.

Enfin, l'article 227, alinéa 3, permet à la Cour d'ordonner, aux frais du propriétaire, l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation mentionné au paragraphe 3° du premier alinéa ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction ou la remise en état du terrain.

L'article 227.1 *L.A.U.* accorde au ministre de l'Environnement et de la Faune l'intérêt requis pour demander à la Cour supérieure, par requête, l'émission des ordonnances prévues à l'article 227 *L.A.U.* pour faire cesser une utilisation du sol ou une construction incompatible avec une disposition d'un règlement municipal de zonage, de lotissement ou de construction portant sur la protection des rives, du littoral ou des plaines inondables. Il s'agit essentiellement d'un pouvoir identique à celui édicté à l'article 227 *L.A.U.*, sous réserve du fait que le ministre ne peut, contrairement à la municipalité régionale de comté et à la municipalité, exécuter lui-même l'ordonnance rendue par la Cour supérieure conformément à l'article 232 *L.A.U.*

L'article 228 *L.A.U.* prévoit spécifiquement la possibilité de demander l'annulation d'un lotissement, d'une opération cadastrale ou du morcellement d'un lot fait par aliénation et réalisé à l'encontre d'une norme d'urbanisme qui y est décrite, notamment d'un règlement de lotissement ou d'un règlement ou d'une résolution de contrôle intérimaire. Les intéressés prévus à cet article sont les mêmes que les intéressés décrits à l'article 227 *L.A.U.*

L'article 231 *L.A.U.* permet d'exiger la remise en état ou même la démolition d'une construction devenue dangereuse ou qui a perdu la moitié de sa valeur par vétusté, incendie ou explosion. Comme nous le verrons plus en détail un peu plus loin, la vétusté dont parle l'article 231 est la décrépitude, et non la simple désuétude, et la perte de la moitié de la valeur susceptible de donner ouverture au recours doit être évaluée selon des critères précis.

Les jugements rendus en vertu de l'article 227 *L.A.U.* sont nombreux et leur analyse individuelle dépasserait ici grandement les limites de ce texte. En fait, il est certainement plus facile de tracer, au moyen d'exemples jurisprudentiels, les limites à la portée du recours que de tenter de dresser une liste de toutes les situations dans lesquelles il s'applique.

Nous allons quand même illustrer, à l'aide de quelques exemples jurisprudentiels, comment l'article 227 *L.A.U.* peut être utilisé pour assurer le respect des dispositions des règlements d'urbanisme et des autres instruments de planification qui sont mentionnés à cette disposition.

Essentiellement, toute norme d'utilisation du sol ou d'une construction prévue notamment à l'article 113 *L.A.U.* peut donner ouverture à l'article 227 *L.A.U.* C'est dans ce contexte que la Cour d'appel a décidé qu'une requête en vertu de l'article 227 était recevable pour forcer un propriétaire à enlever les broussailles et à gazonner son terrain conformément aux exigences de la réglementation d'urbanisme adoptée en vertu du douzième paragraphe du deuxième alinéa de l'article 113 *L.A.U.* dans *Lac-Saint-Charles (Municipalité de) c. Placements Picarion inc.*¹⁶.

Les municipalités ont fréquemment recours à la requête intentée en vertu de l'article 227 *L.A.U.* pour faire cesser un usage interdit par le règlement de zonage, ce qui entraîne presque automatiquement une défense de droits acquis de la part de la partie intimée. Il va sans dire que

toute la jurisprudence reliée à l'examen de la nature et de l'étendue des droits acquis s'avère pertinente à l'examen du recours sous l'article 227 *L.A.U.* À titre d'exemple, la Cour d'appel a récemment accordé une requête sous 227 dans le cas de travaux de rénovation réalisés à l'intérieur d'un complexe récréatif. La Cour d'appel a décidé qu'il y avait eu un tel changement dans la nature des activités exercées par la défenderesse que cette dernière ne pouvait plus prétendre poursuivre l'exercice d'une activité protégée par droits acquis. La Cour a donc accueilli la requête en cessation d'usage dérogatoire présentée par la Ville dans **2896761 Canada inc. c. Saint-Constant (Ville de)**¹⁷.

L'enlèvement d'une enseigne qui ne correspond pas aux normes édictées par le règlement de zonage peut également faire l'objet d'une requête en vertu de l'article 227 *L.A.U.* comme dans l'affaire **Gaspé (Ville de) c. Legault**¹⁸.

La Cour a ordonné l'enlèvement d'une clôture et sa réfection conformément à la hauteur maximale prévue au règlement de zonage dans l'affaire **L'Ange-Gardien (Municipalité de) c. Bissonnette**¹⁹.

De même, l'exploitation illégale, à des fins commerciales, d'un terrain de stationnement adjacent à un hôtel a été restreinte au strict bénéfice des occupants ou usagers de cette entreprise hôtelière dans l'affaire **Hull (Ville de) c. 163495 Canada inc.**²⁰.

Les municipalités régionales de comté et les municipalités ont fréquemment recours à l'article 227 *L.A.U.* pour faire cesser les interventions illégales dans les cours d'eau, les rives et le littoral et en assurer la protection²¹.

3.2 Formalités

Comme nous l'avons mentionné en introduction de ce texte, la présence de dispositions relatives à une procédure et des sanctions pénales,

dans un règlement d'urbanisme, n'empêche pas les intéressés visés à l'article 227 *L.A.U.* de se prévaloir des ordonnances qui y sont prévues.

Par ailleurs, il faut savoir qu'une municipalité est liée par la procédure prévue dans sa réglementation à l'égard de l'institution de recours judiciaires. Ainsi, si une municipalité prévoit, dans son règlement de zonage, qu'elle doit aviser le contrevenant avant d'instituer des procédures, elle doit être en mesure de prouver qu'elle a respecté les formalités édictées à son règlement avant d'entreprendre un recours en vertu de l'article 227 *L.A.U.* et d'en réclamer l'application dans toute sa rigueur (**Sainte-Anne-de-Sorel (Municipalité de) c. Delainey**²² et **Tourbières Smith 2000 inc. c. Bellechasse (Municipalité régionale de comté de)**²³).

La jurisprudence a également précisé que dans le cas où le recours est intenté par la municipalité, ses procureurs doivent être autorisés par une résolution dûment adoptée par le conseil municipal²⁴. Dans cette affaire, la Cour a décidé que l'inspecteur municipal n'a pas l'intérêt nécessaire pour autoriser de son propre chef un recours en vertu de l'article 227 *L.A.U.*, cette décision devant être prise par le conseil. Toutefois, l'article 56, alinéa 3, *C.p.c.* s'applique à un tel défaut d'autorisation auquel il peut être remédié en tout temps, même après le jugement de première instance²⁵.

Quant au formalisme du texte de la résolution, il est intéressant de préciser que les tribunaux ont jugé suffisante pour autoriser un recours selon l'article 227 *L.A.U.* une résolution de la municipalité qui mandatait le procureur pour instituer des procédures en injonction²⁶.

Quant à l'introduction de la requête visée à l'article 227 *L.A.U.* et des formalités procédurales qui s'y appliquent, la Cour supérieure a tout récemment précisé qu'il fallait respecter les règles du *C.p.c.* relatives aux requêtes introductives d'instance dans l'affaire **Fort Coulonges (Municipalité de) c. Davies**²⁷.

Dans cette affaire, la Cour a examiné la conformité, aux règles du **C.p.c.**, de deux requêtes introductives d'instance introduites en vertu des articles 231 **L.A.U.** et 82 **L.Q.E.**

Constatant que les avis de présentation joints aux requêtes introductives d'instance se limitaient à prévoir qu'elles seraient présentées pour adjudication à une date donnée, sans autre information, la Cour précise que ces avis de présentation ne sont pas conformes aux exigences de l'article 119 **C.p.c.**

Malgré une série de remises qui se sont échelonnées du 16 juin au 12 décembre 2003, la Cour constate qu'aucun échéancier exigé par le **C.p.c.** n'a encore été déposé. Ce n'est qu'à la séance du 12 décembre 2003 que les parties soumettent au Tribunal leur différend sur la gestion de l'instance.

Se référant à l'article 110 **C.p.c.** qui prévoit que toutes les demandes en justice sont introduites par requête, la Cour précise qu'elles doivent suivre les règles prévues au **C.p.c.**, sous réserve de règles particulières autrement prévues. Les recours intentés en vertu de la **L.A.U.** ne font pas exception à cette règle et les parties doivent se conformer aux exigences du **C.p.c.** et à ses amendements entrés en vigueur lors de la **Réforme du Code de procédure civile**, le 1^{er} janvier 2003.

L'article 151.1 **C.p.c.** oblige les parties à établir ou à négocier une entente sur le déroulement de l'instance précisant leur convention et établissant le calendrier des échéances à respecter à l'intérieur du délai de rigueur de 180 jours. Cette obligation doit être respectée avant la date indiquée à l'avis à l'intimé pour la présentation de sa demande introductive d'instance.

En résumé, il faut se rappeler que la requête en vertu de l'article 227 **L.A.U.** est assujettie aux nouvelles règles de la requête introductive d'instance selon l'article 110.1 **C.p.c.** et doit respecter les formalités suivantes :

- dépôt d'un échéancier (article 151.1 **C.p.c.**);
- inscription dans les 180 jours (article 110.1 **C.p.c.**);
- défense orale (article 175.2 (8b) **C.p.c.**); ou
- défense écrite, de consentement des parties ou sur autorisation du juge (article 173.3 **C.p.c.**).

Le délai de rigueur de 180 jours de l'article 110.1 **C.p.c.**, tel que modifié par le **Projet de loi 40**, entré en vigueur le 17 juin 2004 (2004, c. 14), s'applique aux causes contestées oralement ou par écrit. Si la défense est orale, c'est l'article 151.6 **C.p.c.** qui s'applique. Le Tribunal fixe donc la date pour l'enquête et l'audition sans que les parties n'aient besoin de se conformer à la procédure prévue à l'article 274 **C.p.c.**, sujet par contre aux dispositions de l'article 75 des **Règles de pratique de la Cour supérieure en matière civile**.

Une date ayant été fixée pour l'audition des requêtes introductives d'instance à l'intérieur du délai prévu par le législateur, il n'était donc plus nécessaire, contrairement à ce que prétend l'intimé, de réinscrire ces procédures.

3.3 Objets de l'ordonnance, jonction de recours et autres formalités procédurales

Les ordonnances qui peuvent être rendues en vertu de l'article 227 **L.A.U.** peuvent porter sur les objets suivants :

- la cessation d'usage ou d'occupation du sol ou d'une construction²⁸;
- la remise en état des lieux et l'exécution d'autres travaux utiles²⁹;
- la démolition d'un ouvrage ou d'une construction³⁰.

À l'examen de la jurisprudence, il appert que ces trois types d'ordonnance ne sont pas exclusifs l'un de l'autre, le juge pouvant parfois avoir recours aux trois types d'ordonnance dans son jugement.

Non seulement les conclusions permises dans un recours sous l'article 227 **L.A.U.** ne sont pas cloisonnées les unes par rapport aux autres, mais ce recours se prête même à une jonction avec des moyens compatibles, tels l'injonction et le recours mandatoire prévus aux articles 81 et 82 **L.Q.E.**

L'article 81 **L.Q.E.** vise à faire cesser un état de nuisance ou une cause d'insalubrité et se lit comme suit :

*«**Ordonnance de la Cour.** Si la mise en demeure dont il est question à l'article 80 n'est pas suivie d'effet dans le délai qui y est mentionné, un juge de la Cour supérieure siégeant dans le district où l'immeuble est situé, peut, sur requête présentée même en cours d'instance, enjoindre au propriétaire ou à l'occupant de l'immeuble de prendre les mesures requises pour faire disparaître la nuisance ou la cause d'insalubrité dans un délai qu'il détermine ou empêcher qu'elle ne se répète, et ordonner, qu'à défaut de ce faire dans le délai prescrit, la municipalité pourra elle-même prendre les mesures requises aux frais du propriétaire ou de l'occupant.*

***Propriétaire inconnu.** Lorsque le propriétaire et l'occupant de l'immeuble sont inconnus, introuvables ou incertains, le juge peut autoriser le requérant à prendre, sur-le-champ, les mesures requises pour remédier à la situation et à en réclamer le coût du propriétaire ou de l'occupant.*

***Coûts.** Ces frais ou ces coûts sont assimilés à des taxes municipales.»*

Quant à l'article 82 **L.Q.E.**, il vise le cas précis où un immeuble est dans un état tel d'insalubrité ou de détérioration qu'il en est devenu inhabitable ou irréparable et constitue une menace pour la santé ou la sécurité des personnes. L'article 82 se lit comme suit :

*«**Ordonnance de la Cour.** Lorsqu'un immeuble est dans un état sérieux d'insalubrité ou est détérioré au point de devenir inhabitable ou irréparable et constitue une menace pour la santé ou la sécurité des personnes, un juge de la Cour supérieure siégeant dans le district où l'immeuble est situé peut, sur requête de la municipalité présentée même en cours d'instance et entendue par préférence, ordonner l'évacuation de l'immeuble, en interdire l'entrée, en ordonner la démolition ou enjoindre au propriétaire ou à l'occupant de prendre les mesures requises pour assainir les lieux dans un délai qu'il détermine et ordonner, qu'à défaut de ce faire dans le délai prescrit, le requérant pourra lui-même prendre les mesures requises aux frais du propriétaire ou de l'occupant.*

***Dispositions applicables.** Les deux derniers alinéas de l'article 81 s'appliquent compte tenu des adaptations nécessaires.»*

Dans l'affaire **Victoriaville (Ville de) c. Laroche**³¹, la Cour s'est précisément demandée si, dans une même procédure, un requérant pouvait cumuler les recours prévus aux articles 227 **L.A.U.** et 81 **L.Q.E.** Tout en précisant la distinction qu'il y a lieu de faire entre ce qui constitue une nuisance au sens d'un règlement municipal et celle visée par la **L.Q.E.**, ces dernières étant reliées à la santé publique et à la salubrité des lieux³², la Cour répond

affirmativement en soulignant que les deux lois invoquées visent un remède mandatoire de même nature et confèrent juridiction au même tribunal.

Essentiellement, pour que soit applicable l'article 81 *L.Q.E.*, il faut au préalable que la requérante établisse l'existence d'un état de nuisance qui corresponde aux critères exigés par cet article. De plus, pour invoquer l'article 227 *L.A.U.*, il faut être en présence d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec un règlement d'urbanisme, de sorte que le cumul des deux dispositions n'est possible que dans la mesure où l'état de nuisance constaté à l'article 81 *L.Q.E.* constitue également une dérogation au règlement d'urbanisme de la Ville³³.

Comme le faisait remarquer la Cour dans l'affaire *Baie-Comeau (Ville de) c. Service Miller Auto Propane inc*³⁴, les articles 81 et 82 *L.Q.E.* nécessitent une preuve que la santé et le bien-être de la communauté sont affectés par la façon dont une personne exploite son immeuble. Quant au recours sous l'article 227 *L.A.U.*, il ne constitue pas davantage le remède approprié pour solutionner les difficultés de la Municipalité lorsque la preuve ne permet pas de conclure que l'intimée utilise son terrain d'une façon incompatible avec le règlement de zonage en vigueur.

En fait, ce dont se plaignait réellement la Ville, dans l'affaire *Baie-Comeau*, visait surtout la façon dont l'intimée accumulait sur son terrain des débris et des objets hétéroclites, ce d'une façon visuellement choquante, sans pour autant constituer une menace pour la santé et la salubrité. Cette situation relevait davantage d'une infraction au règlement concernant la paix publique et le bon ordre de la Municipalité, mais ne pouvait justifier un recours sous l'article 227 *L.A.U.* ni sous l'article 81 *L.Q.E.*

La portée respective d'un règlement sur les nuisances qu'une municipalité peut adopter en vertu de l'article 463 de la *Loi sur les cités et*

*villes*³⁵ et d'un règlement de construction mettant en œuvre un pouvoir particulier en matière d'urbanisme, qui peut être sanctionné par l'article 227 *L.A.U.*, est également précisée dans la décision *Mascouche (Ville de) c. Larose*³⁶.

Le cumul d'une requête en vertu des articles 227 et suivants *L.A.U.* et en injonction interlocutoire assortie d'une action en injonction permanente a été permis pour faire cesser l'usage commercial d'un terrain zoné résidentiel et ordonner la remise en état du terrain dans l'affaire *LeMoynes (Ville de) c. Fortier*³⁷.

Même si le véhicule procédural habituellement utilisé pour mettre en œuvre le recours prévu à l'article 227 *L.A.U.* est la requête introductive d'instance, il est également possible de rechercher l'application des conclusions prévues à cette disposition au moyen d'une demande reconventionnelle. Ainsi, dans l'affaire *Cesari c. Très-Saint-Rédempteur (Municipalité de)*³⁸, la Cour a permis à la Municipalité, dans le cadre d'une requête en *mandamus* des demandeurs pour obtenir la délivrance d'un permis de construction, de présenter, en demande reconventionnelle, une requête visant l'émission d'une ordonnance interdisant la garde et l'élevage d'animaux sur le terrain, cet usage étant prohibé dans la zone résidentielle où était situé l'immeuble. De même, saisie d'une requête pour obtention d'un jugement déclaratoire établissant leur droit d'utiliser une maison à des fins d'hébergement, la Cour a accueilli la requête en vertu de l'article 227 *L.A.U.* intentée parallèlement par la Municipalité pour obtenir une ordonnance de cessation d'exploitation de cette maison comme maison de chambres parce que la réglementation sur le zonage interdisait cet usage³⁹.

Un recours en vertu des articles 227 et suivants *L.A.U.* intégré à une demande reconventionnelle peut servir à contrer une action en nullité ou une requête visant à obtenir une déclaration de nullité de certaines dispositions réglementaires. C'est

ainsi que dans l'affaire *Goyette c. Rawdon (Municipalité de)*⁴⁰, une citoyenne s'est adressée au Tribunal pour lui demander de déclarer conforme à la réglementation municipale la construction d'un garage privé qu'elle avait érigé sur sa propriété. Elle demandait subsidiairement à la Cour d'annuler les dispositions de cette réglementation qui en interdiraient la construction et demandait enfin à la Municipalité de lui émettre un permis autorisant cette construction. Dans la contestation de cette demande, la Municipalité s'est portée demanderesse reconventionnelle pour demander au Tribunal d'ordonner à la citoyenne de démolir la construction et, à défaut par elle de le faire, d'être autorisée à y procéder à ses frais.

3.4 Conclusions permises et limites

Nous l'avons déjà dit plus haut, l'article 227 *L.A.U.* ne peut être utilisé que pour assurer le respect des seules dispositions aux règlements d'urbanisme qui y sont mentionnées, ce qui restreint nécessairement l'éventail des conclusions qui peuvent être recherchées dans la requête. Dans *Soudure mobile D. Pilon inc. c. Larose*⁴¹, la Cour d'appel précise qu'une réclamation en dommages-intérêts est irrecevable dans le cadre de l'article 227 *L.A.U.*

Même si l'article 227 *L.A.U.* permet de demander la remise en état du « terrain », il ne permet pas à la Cour supérieure d'ordonner la reconstruction d'un « immeuble démoli ». Ainsi, dans l'affaire *Hamelin c. Lamarre*⁴², les appelants tentaient d'obtenir une ordonnance visant la reconstruction d'un immeuble qu'ils prétendaient avoir été illégalement démoli dans le secteur du Vieux-Longueuil. Les requérants, alléguant que la réglementation municipale défendait la démolition d'un bâtiment, s'appuyaient sur l'article 227 *L.A.U.* qui permet à la Cour supérieure d'ordonner l'exécution des travaux requis pour rendre une construction conforme au règlement. Les appelants prétendaient que le texte de l'article 227 permet à la Cour supérieure d'ordonner la reconstruction

d'un immeuble qui n'existe plus, raisonnement que n'ont pas voulu suivre, à juste titre, la Cour supérieure et la Cour d'appel, étant d'avis que la conformité visée à l'article 227 *L.A.U.* n'allait pas jusqu'à inclure la reconstruction d'un immeuble démoli au motif que celui-ci était visé par un règlement déclarant que certains immeubles ont une valeur historique et requiert une protection spéciale.

La même limite au pouvoir d'ordonnance de la Cour a été réitérée dans l'affaire *Hoppenheim c. Montréal (Ville de)*⁴³. Dans ce dossier, la propriétaire d'un immeuble a entrepris de démolir la structure d'un bâtiment principal en contravention du permis de démolition partielle et du permis de rénovation et de construction qu'elle avait obtenus auprès de la ville. Face à la demande des requérants à l'effet d'ordonner la remise de la résidence dans son état d'origine, la Cour doit conclure que l'article 227 *L.A.U.* ne l'autorise pas à ordonner la reconstruction d'un bâtiment démoli. Par contre, la preuve ayant démontré que les rénovations contrevenaient au permis de construction et dérogeaient au plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé par la Commission d'architecture et d'urbanisme de la ville, la Cour précise que la sanction appropriée à cette violation des règlements municipaux est d'ordonner à la propriétaire de présenter de nouvelles demandes de permis afin de rendre son bâtiment conforme à la réglementation applicable et qu'à défaut d'obtenir de tels permis dans un délai de six mois à compter de la date du jugement, la propriétaire devra procéder à la démolition de la construction entreprise.

3.5 Les moyens de défense

Le moyen de défense le plus fréquemment invoqué, à l'encontre d'un recours sous l'article 227 *L.A.U.*, consiste à invoquer une situation de droits acquis qui rendrait inapplicable le règlement d'urbanisme invoqué par la partie requérante.

L'illégalité ou l'inapplicabilité d'une disposition réglementaire constitue un autre motif fréquemment utilisé pour contrer une requête en vertu des articles 227 et suivants *L.A.U.*

Par contre, il ne sert à rien d'invoquer le paiement d'une taxe d'affaires ou les mentions aux rôles d'évaluation et de perception de la municipalité pour tenter d'établir la légalité d'un usage par ailleurs illégal car il est depuis longtemps reconnu qu'une autorisation ou une tolérance d'une exploitation ou d'un usage illégal ne peut fonder un droit acquis. Autrement dit, les gestes du «trésor municipal» ne peuvent fonder une défense d'acquiescement de la part des officiers ou employés municipaux qui justifierait la violation d'un règlement municipal d'urbanisme. Il faut cependant garder à l'esprit qu'en certaines circonstances exceptionnelles et pour éviter la création d'une situation injuste envers l'administré, la Cour pourra considérer le comportement du corps public, sa tolérance et l'écoulement du temps avant d'agir pour refuser d'accorder un recours en vertu des articles 227 et suivants *L.A.U.* Nous examinerons cet aspect particulier du recours un peu plus loin dans ce texte.

De la même manière, il est également bien établi, en jurisprudence, que l'erreur commise par un employé municipal ou les représentations faites par des élus ne peuvent lier la municipalité et être invoquées en défense à un recours intenté en vertu des articles 227 et suivants *L.A.U.*

Ne constitue pas davantage un moyen de défense le fait, pour l'intimé, de tenter d'établir que la municipalité tolère, à l'égard d'autres citoyens, des violations à ses règlements d'urbanisme⁴⁴, sauf si le contrevenant réussit à démontrer que la municipalité s'abstient généralement d'intervenir ou agit de manière discriminatoire en choisissant celui qui sera poursuivi⁴⁵.

L'émission illégale d'un certificat d'occupation et d'utilisation ne confère aucun droit à son titulaire et la défense d'erreur induite ou provoquée par un représentant en autorité de la municipalité ne peut dispenser un défendeur de se conformer à la réglementation municipale⁴⁶.

Ne peut être invoquée en défense la discrimination fondée sur la tolérance des autres usages dérogatoires exercés par certains contribuables lorsqu'on a soi-même refusé délibérément d'obtempérer au règlement⁴⁷.

3.6 Opposabilité des ordonnances à l'acquéreur subséquent

Il peut arriver, en cours d'instance, que le propriétaire visé par un recours intenté en vertu des articles 227 et suivants *L.A.U.* vende sa propriété ou qu'il y ait transfert de celle-ci avant que les conclusions accordées par la Cour soient exécutées. Le requérant doit-il recommencer sa procédure en pareilles circonstances? La Cour d'appel a récemment confirmé que les nouveaux propriétaires d'un immeuble étaient liés par une ordonnance de démolition rendue en vertu de l'article 227 *L.A.U.* dans l'affaire *Renaud & al c. La Pêche (Municipalité de)*⁴⁸.

Par jugement déclaratoire, les requérants voulaient faire valoir que le jugement rendu à l'égard de l'immeuble dont ils étaient devenus propriétaires à la suite d'une reprise de possession ne leur était pas opposable puisqu'ils n'étaient pas parties à l'instance.

La Cour d'appel constate que l'ordonnance rendue dans le cadre d'un recours en vertu de l'article 227 *L.A.U.* s'impose aux propriétaires subséquents car tous sont contraints de respecter les termes de la réglementation municipale.

Selon la Cour, il serait absurde qu'une municipalité doive entreprendre des procédures à chaque

fois que le propriétaire d'un immeuble change, d'autant plus que l'objet de la demande vise non pas un propriétaire, mais plutôt un bâtiment.

4- LA DISCRÉTION JUDICIAIRE

4.1 Les fondements de la discrétion judiciaire

Tel qu'il appert du premier alinéa des articles 227, 229, 231 et de l'article 227.1 *L.A.U.*, la Cour supérieure «peut» ordonner les ordonnances qui sont prévues à ces dispositions si le requérant réussit à prouver les faits qui y donnent ouverture. Considérant le caractère draconien des ordonnances que la Cour peut émettre, il n'est pas surprenant que les tribunaux et les auteurs se soient régulièrement questionnés sur l'existence d'une discrétion particulière au profit des juges qui sont saisis de tels recours.

En fait, comme le soulignait à juste titre M^c Marc-André Lechasseur, dans une excellente étude sur la discrétion judiciaire dans l'application de l'article 227 *L.A.U.*⁴⁹, la véritable question n'est pas de savoir si la Cour bénéficie réellement d'un pouvoir discrétionnaire, puisqu'elle possède manifestement ce pouvoir. La question est plutôt de savoir comment s'exerce ce pouvoir et quelles en sont les limites.

Si l'on en juge par la jurisprudence récente, la question est toujours d'actualité puisque la Cour d'appel du Québec s'est à nouveau intéressée à l'origine, la nature et les limites de cette discrétion judiciaire dans l'affaire *Montréal (Ville de) c. Chapdeleine*⁵⁰ dans un contexte où une convention flagrante au règlement de zonage de l'arrondissement de Pierrefonds avait été établie par la requérante.

Dans cette affaire, la Cour, sous la plume de monsieur le juge Chamberland, trace une synthèse des origines probables de la discrétion judiciaire contenue à l'article 227 *L.A.U.* et en retrace essentiellement six sources :

- Pour certains, l'article 227 *L.A.U.* est non seulement attributif de compétence mais aussi d'une certaine discrétion⁵¹. Leur avis s'appuie essentiellement sur la présence du mot «peut» dans le texte de l'article. Ainsi, dans l'arrêt *Abitibi (Municipalité régionale de comté d')*, monsieur le juge Baudouin énonce ce qui suit :

«Il est normal, en effet, que les tribunaux gardent une certaine marge de pouvoir discrétionnaire, de façon à pallier les iniquités et injustices qu'une application stricte et rigoureuse de la loi et des règlements pourrait entraîner dans certaines espèces.»⁵²

- Quant au juge de première instance, c'est la similitude du recours prévu à l'article 227 *L.A.U.* et de l'injonction qui justifie le caractère discrétionnaire du pouvoir confié à la Cour supérieure qui ne ferait que mettre en œuvre une autre facette de son pouvoir de surveillance et de réforme.
- Pour monsieur le juge Rochon, c'est la théorie de la préclusion en droit public (*estoppel*) qui fonde la discrétion dont bénéficient les tribunaux saisis d'un recours en vertu de l'article 227 *L.A.U.*
- Une autre école de pensée ne voit dans le mot «peut» de l'article 227 *L.A.U.* qu'un simple pouvoir attributif de compétence, sans aucune discrétion. Si discrétion il y a, elle se limite à la simple appréciation des autres remèdes utiles eu égard à une conclusion de démolition d'une construction ou de remise en état d'un terrain.
- Pour l'auteur Marc-André Lechasseur, le caractère autonome du recours prévu à l'article 227 *L.A.U.* écarte toute comparaison avec l'injonction et ne laisse place

qu'à une discrétion judiciaire limitée, pour ne pas dire inexistante. Le recours de l'article 227 vise la sauvegarde de l'intérêt public par le respect des règlements d'urbanisme et la reconnaissance d'une trop grande discrétion judiciaire dans l'exercice du recours entraînerait la possibilité que des facteurs purement subjectifs interviennent dans le respect d'une réglementation dont la mise en œuvre en milieu municipal n'est soumise qu'à des critères objectifs.

- Pour mesurer l'ampleur de la discrétion prévue à l'article 227 *L.A.U.*, la Cour puise également dans la dissidence de monsieur le juge Jacques dans l'arrêt *Pierrefonds (Ville de) c. Pépinières de l'Ouest ltée*⁵³ qui estime que le mot « peut » de l'article 227 est attributif de compétence, sans plus, à défaut de quoi la reconnaissance d'un pouvoir discrétionnaire risque de permettre aux tribunaux de s'immiscer dans l'exercice des pouvoirs qui relèvent des municipalités pour l'aménagement de leur territoire. Monsieur le juge Jacques voulait, en quelque sorte, éviter que les tribunaux se substituent aux autorités municipales à qui il incombe d'exercer le pouvoir discrétionnaire d'accorder ou non des dérogations mineures à leur réglementation.

Après avoir soupesé les théories contradictoires quant à l'existence et la portée de cette discrétion, monsieur le juge Chamberland propose la règle suivante :

«[31] À mon avis, le recours de l'article 227 de la *Loi* est porteur d'une certaine discrétion dont le tribunal, dans des circonstances particulières et exceptionnelles, peut user afin de refuser le recours même en présence d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec la réglementation municipale. Cette discrétion s'étend donc non seulement au choix du remède

approprié pour corriger une situation dérogatoire mais aussi, exceptionnellement, lorsque les circonstances l'exigent à la possibilité de rejeter le recours même après avoir constaté l'existence d'une situation dérogatoire.

[32] Reprenant en cela l'idée exprimée par mon collègue Baudouin dans l'arrêt *Abitibi (Municipalité régionale de comté d')*, il me semble normal que les tribunaux gardent une certaine marge de pouvoir discrétionnaire de façon à pallier les injustices qu'une application stricte, rigoureuse et aveugle de la réglementation pourrait parfois entraîner. Cette discrétion me semble souhaitable, voire essentielle, pour permettre aux tribunaux de préserver, exceptionnellement et lorsque les circonstances particulières d'un dossier l'exigent, l'équilibre entre les intérêts de la communauté et ceux d'un individu.

[33] La jurisprudence traitant à ce jour de l'article 227 de la *Loi* reconnaît qu'il y a place à cette discrétion lorsque les dérogations reprochées sont mineures ou de peu d'importance ou lorsque les conclusions recherchées par le requérant ne procureront aucun résultat pratique en raison du caractère théorique de l'ordonnance. À ces situations, je propose donc d'ajouter qu'il y a aussi place à la discrétion judiciaire, exceptionnellement, lorsque les circonstances tout à fait particulières d'un dossier l'exigent pour éviter les injustices qu'une application stricte, rigoureuse et aveugle de la réglementation pourrait entraîner.

[34] Quant au fondement précis de cette discrétion, la question est ouverte. Certains, comme je l'ai vu précédemment, le situent dans les attributs inhérents au pouvoir de contrôle et de

*surveillance de la Cour supérieure; d'autres enfin, comme mon collègue le juge Rochon, dans la théorie de la préclusion en droit public (estoppel). La question n'est pas sans intérêt, sur le plan de la théorie de droit, mais il ne me semble pas essentiel d'en décider pour régler le sort du pourvoi.» (Les soulignés sont les nôtres).*⁵⁴

Dans une excellente étude portant, entre autres choses, sur le fondement du pouvoir discrétionnaire du Tribunal dans la mise en œuvre de l'article 227 *L.A.U.*, M^e Rino Soucy⁵⁵ suggère qu'il ne faut pas voir dans les motifs du juge Chamberland, dans l'affaire *Chapdeleine*, un recours trop libéral à la discrétion judiciaire pour accueillir une défense «d'intervention tardive» dans le cadre d'une requête intentée en vertu de l'article 227 *L.A.U.* car ce motif est accompagné d'une énumération de sept autres motifs pour justifier la mise en œuvre de cette discrétion⁵⁶.

Il est utile de rappeler que, dans l'affaire *Chapdeleine*, la Cour d'appel était saisie d'un appel logé à l'encontre d'une décision de la Cour supérieure qui avait refusé d'accorder à la Ville une requête en vertu de l'article 227 *L.A.U.* par laquelle elle demandait qu'il soit ordonné aux intimés d'exécuter tous les travaux nécessaires pour cesser l'occupation résidentielle de leur immeuble et de lui redonner un usage commercial comme l'exigeait le règlement de zonage en vigueur sur le territoire municipal.

Dans ce dossier, la situation dérogatoire avait perduré pendant trente-quatre ans avant que la Ville n'agisse. Il faut ajouter que les travaux qui avaient mené à la transformation de l'immeuble en immeuble à vocation strictement résidentielle avaient été effectués en vertu d'un permis de construction émis par la Ville, cette dernière ayant même attribué des numéros civiques à

chacun des neuf logements sans soulever quelque problème d'occupation que ce soit.

Pire encore, l'immeuble avait fait l'objet de plusieurs inspections de la part des employés municipaux au fil des ans et les intimés, qui avaient tenté de corriger la situation en demandant un changement de zonage, avaient essuyé un refus du conseil municipal en dépit d'une recommandation favorable du Comité consultatif d'urbanisme. Enfin, la preuve avait révélé que l'immeuble n'avait jamais fait l'objet d'aucune plainte de la part des voisins.

Il y avait là, à ne pas en douter, une situation qui cadrait tout à fait avec la situation injuste, voire absurde, que les tribunaux veulent éviter.

Quant à la théorie de la «préclusion» ou de «l'estoppel» invoquée par monsieur le juge Rochon, elle procède également d'une analyse de l'ensemble des faits exceptionnels mis en œuvre dans cette affaire qui dépasse largement le seul argument de l'écoulement du temps.

Ainsi, l'honorable juge Rochon accepte de recourir à cette théorie en présence des éléments suivants :

- les agissements de la municipalité;
- les agissements de la personne en contravention;
- les effets du maintien de la situation dérogatoire.

Il est clair que monsieur le juge Rochon était convaincu que le maintien de la situation dérogatoire n'avait pas pour effet d'affecter la santé et la sécurité publique, l'environnement et le bien-être général de la Ville puisque l'usage résidentiel dans cette zone commerciale constituait un usage plus léger et moins contraignant.

Pour une meilleure compréhension du jugement de la Cour d'appel et surtout de l'application qui doit en être faite, à l'avenir, il est important de remettre les propos de l'honorable juge Rochon dans ce contexte précis :

«[40] Règle générale, une municipalité n'est jamais empêchée de demander le respect de sa réglementation en matière d'urbanisme à cause de l'écoulement du temps, de l'octroi de permis contraire à sa réglementation, de la perception de taxes, d'un manque de diligence ou par l'application de la théorie des laches ou de l'estoppel ou quelques autres fins de recevoir. Malgré les erreurs et les omissions de l'autorité publique, l'intérêt public commande la mise en œuvre de la réglementation conçue et adoptée pour le mieux-être collectif.

[41] Il existe toutefois des circonstances exceptionnelles et rarissimes où l'intérêt de la justice justifie le rejet du recours. Je suis d'avis que c'est le cas en l'espèce.»⁵⁷

Bien au-delà du simple écoulement du temps, le juge propose également plusieurs circonstances qui doivent être réunies pour inciter la Cour à rejeter une requête sous l'article 227 *L.A.U.* lorsque preuve est faite d'une contravention à la réglementation d'urbanisme. Ces éléments sont les suivants :

«[52] Sans élaborer une théorie générale sur le sujet, je retiens que les tribunaux refuseront la demande de la municipalité si nous retrouvons l'ensemble des éléments suivants :

- Il doit s'agir de circonstances exceptionnelles et rarissimes;

- *L'intérêt de la justice doit commander le rejet du recours;*
- *La personne en contravention de la réglementation municipale doit avoir été diligente et de bonne foi. Elle ne doit pas avoir connu la contravention préalablement;*
- *L'effet du maintien de la contravention ne doit pas avoir une conséquence grave pour la zone municipale touchée;*
- *Il doit y avoir existence d'un délai raisonnable (généralement plus de 20 ans) et inexcusable de la part de la municipalité;*
- *Il doit y avoir eu un acte positif de la municipalité (émission de permis, perception de taxes);*
- *La situation dérogatoire ne doit pas avoir pour effet de mettre en danger la santé et la sécurité publique, l'environnement et le bien-être général de la municipalité.»⁵⁸*

Même si la Cour d'appel, dans l'affaire *Chapdeleine*, n'a pas réussi à établir clairement l'origine de la discrétion judiciaire dont jouit incontestablement la Cour supérieure dans l'exercice des pouvoirs qui lui sont dévolus à l'article 227 *L.A.U.*, il ne fait cependant aucun doute que cette discrétion judiciaire ne peut être appliquée largement en l'absence des circonstances exceptionnelles énumérées dans cet arrêt. Il reste quand même à vérifier comment les tribunaux vont appliquer et interpréter les enseignements de la Cour d'appel dans l'affaire *Chapdeleine*.

4.2 La discrétion judiciaire après l'arrêt Chapdeleine

L'arrêt *Chapdeleine* date du 29 avril 2003 et il est certainement intéressant d'examiner les quelques jugements rendus depuis pour vérifier comment les tribunaux ont intégré les guides proposés dans cet arrêt pour exercer la discrétion judiciaire que tous s'entendent à reconnaître à l'article 227 L.A.U.

Gaudreau & al c. Élevages Cat-Lau inc.⁵⁹

Par une requête intentée en vertu de l'article 227 L.A.U., deux citoyens demandent l'annulation du permis de construction obtenu par le propriétaire de la ferme voisine, Élevages Cat-Lau inc., ainsi que l'annulation de la dérogation mineure qui a permis le déplacement et l'implantation de cette grange à l'intérieur de la marge de recul prévue au règlement de zonage.

Après avoir disposé des arguments des requérants relatifs à l'illégalité de la dérogation mineure accordée par le conseil municipal, le Tribunal rappelle que celui-ci bénéficie d'une large discrétion dans l'exercice de son pouvoir d'accorder une dérogation mineure et de qualifier si cette dérogation est mineure ou majeure.

Le Tribunal procède ensuite à examiner s'il doit ordonner le déplacement ou la démolition de la grange conformément aux conclusions recherchées par les requérants en vertu de l'article 227 L.A.U. Le Tribunal s'exprime comme suit sur l'exercice de sa discrétion :

«[56] Même si le Tribunal avait conclu que Montmagny ne pouvait pas accepter une demande de dérogation mineure, il n'y aurait pas lieu d'ordonner le déplacement ou la démolition de la grange. En effet, l'article 227 L.A.U. confère au Tribunal une discrétion permettant de : refuser d'émettre un ordre de cessation, d'exécution ou de démolition lorsque

les circonstances particulières d'une affaire font en sorte que l'incompatibilité attaquée est mineure, en regard des conséquences de son établissement ...»⁶⁰

Dans cette affaire, le Tribunal ne semble pas avoir pris connaissance des règles posées par la Cour d'appel dans l'affaire *Chapdeleine*, car le jugement ne comporte aucune référence à cet arrêt. Cette décision nous semble respectueusement s'écarter de la démarche prescrite par la Cour d'appel qui préconise l'exercice d'une « certaine » discrétion lorsque des circonstances exceptionnelles sont établies, ce qui n'est manifestement pas le cas ici, ou lorsque la dérogation est minime ou de peu d'importance. Or, si la Ville n'avait pas accepté la demande de dérogation mineure, appartenait-il au Tribunal de s'immiscer dans cette discrétion du conseil pour accorder une dérogation là où l'autorité compétente n'a pas jugé opportun de l'accorder?

Une application conforme de l'arrêt *Chapdeleine* aurait donc dû entraîner le Tribunal à ordonner le déplacement de la grange en l'absence, bien entendu, de l'octroi d'une dérogation mineure. La discussion est cependant ici académique puisqu'une dérogation mineure avait été valablement accordée.

*Sainte-Marguerite-Estérel (Ville de) c. Graton*⁶¹

Dans ce dossier, des propriétaires cherchent à faire renverser le jugement de première instance qui a décrété que les travaux réalisés sans permis sur un hangar à bateaux excèdent de beaucoup l'assiette des droits acquis qu'ils pouvaient faire valoir, constituent davantage une reconstruction qu'une simple rénovation et dérogent à la réglementation applicable par sa superficie excédentaire et son empiètement dans le littoral du lac.

Référant à sa propre jurisprudence, notamment dans les arrêts *Legris c. Doucet*⁶² et *Montréal (Ville de) c. Chapdeleine*⁶³, la Cour

réitérè que le juge saisi d'une requête en vertu de l'article 227 *L.A.U.* jouit d'une certaine mesure de discrétion dans l'appréciation du redressement approprié, mais qu'il ne peut rejeter la demande que si les dérogations reprochées sont mineures ou de peu d'importance et que l'infraction a été commise par inadvertance, ou encore, exceptionnellement, si les circonstances particulières d'un dossier l'exigent pour éviter une injustice.

Constatant que les conditions énumérées dans les deux arrêts précités ne sont pas réunies, la Cour confirme le jugement de première instance et ordonne aux défendeurs de procéder à la démolition de l'abri à bateaux.

Hoppenheim c. Montréal (Ville de)⁶⁴

Dans cette affaire, dont les faits s'avèrent fort intéressants puisqu'ils pourraient constituer le «petit guide de toutes les erreurs et omissions qu'un citoyen ne doit pas commettre dans la réalisation d'un projet de construction», des citoyens demandent à la Cour d'ordonner la remise de la résidence dans son état d'origine et la démolition de travaux entrepris sans droit.

Selon le règlement de la Ville, l'émission des permis de construction et de démolition était assujettie à l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.A.) et il s'avère que cette approbation n'avait été accordée que par la Commission d'architecture et d'urbanisme de la Ville sans que le conseil n'ait jamais approuvé l'émission des permis erronément émis par le fonctionnaire.

Plusieurs dérogations aux plans approuvés sont survenues lors de l'exécution des travaux avec le résultat que la démolition de la structure du bâtiment principal a été entreprise sans jamais avoir été approuvée par la Ville et que le nouveau bâtiment comportait plusieurs divergences avec les plans soumis.

Lorsque la Cour entreprend d'examiner quelle devait être la sanction appropriée pour remédier aux infractions commises par la propriétaire, la Cour écarte la reconstruction et la remise en état de l'immeuble dans son état d'origine puisqu'il ne s'agit pas d'une conclusion qui peut être accordée sous l'article 227 *L.A.U.*

La Cour rappelle que l'article 227 *L.A.U.* invite le juge à examiner toutes les autres possibilités avant d'ordonner la démolition, le remède recherché devant être proportionnel au sérieux de la violation.

Constatant que les travaux réalisés par la propriétaire ne bénéficiaient d'aucun droit acquis, la Cour lui accorde toutefois un délai de six mois pour tenter d'obtenir de nouveaux permis qui seront étudiés selon la réglementation en vigueur au moment de la demande et souligne qu'une partie de la structure actuelle de l'immeuble pourra «peut-être» être préservée. À défaut, la construction actuelle devra être démolie.

Paroisse de Sainte-Barbe (Municipalité de la) c. Cadieux⁶⁵

La Cour accueille ici partiellement une requête en démolition d'un ouvrage et la remise en état des lieux. Les faits sont relativement simples et peuvent se résumer comme suit.

Les propriétaires d'une résidence unifamiliale située au bord de l'eau décident d'agrandir leur résidence et d'y ajouter une piscine. Au cours d'une rencontre avec les représentants de la Municipalité, ils présentent sommairement leur projet et ils sont immédiatement informés de l'impossibilité de construire la piscine dans la bande de protection riveraine de dix mètres, aucune dérogation n'étant possible. Ils sont donc invités à réviser et modifier leur projet.

Un permis de construction est finalement émis et une partie de la piscine est malencontreusement implantée à l'intérieur de la bande de protection

riveraine, ce qui conduit la Municipalité à intenter les procédures visant à l'enlèvement de la piscine de la bande de protection et la remise en état des lieux.

Après avoir longuement relaté les faits générateurs du litige, la juge entreprend ensuite de déterminer si les circonstances peuvent donner ouverture à l'exercice de la discrétion appliquée dans l'affaire *Chapdeleine*.

De l'arrêt *Chapdeleine*, la Cour retient que l'exercice d'une discrétion semble souhaitable, voire essentielle, pour permettre aux tribunaux de préserver, exceptionnellement et lorsque les circonstances particulières d'un dossier l'exigent, l'équilibre entre les intérêts de la communauté et ceux d'un individu.

La Cour réitère ensuite dans quels cas cette discrétion peut s'exercer :

- lorsque les dérogations reprochées sont mineures ou de peu d'importance ;
- lorsque les conclusions recherchées ne procureront aucun résultat pratique en raison du caractère théorique de l'ordonnance ; ou
- lorsque les circonstances tout à fait particulières d'un dossier l'exigent pour éviter les injustices qu'une application stricte, rigoureuse et aveugle de la réglementation pourrait entraîner.

Par ailleurs, la Cour croit également utile de rappeler les propos du juge Rochon de la Cour d'appel pour encadrer davantage l'exercice d'une telle discrétion en soulignant qu'en règle générale, une municipalité n'est jamais empêchée de demander le respect de sa réglementation en matière d'urbanisme à cause de l'écoulement du temps, de l'octroi de permis contraire à sa réglementation, de la perception de taxes, d'un manque de diligence ou par l'application de la théorie

des laches ou de l'*estoppel* ou de quelques autres fins de recevoir. Malgré les erreurs et les omissions de l'autorité publique, l'intérêt public commande la mise en œuvre de la réglementation conçue pour le mieux-être collectif.

Le rappel des règles posées par la Cour d'appel dans l'affaire *Chapdeleine* conduit ensuite la Cour à conclure ce qui suit :

«[66] L'autorisation donnée par un préposé ou un élu d'une municipalité de violer une disposition réglementaire ne peut être source de droit. Telle autorisation est nulle et inopérante. De même, la tolérance ne confère pas de droit.»⁶⁶

Après avoir constaté qu'il y avait eu violation du règlement de construction, que cette violation n'était pas mineure ni de peu d'importance et que les faits de ce dossier ne pouvaient se qualifier de «circonstances particulières et exceptionnelles», n'étant en rien comparables à ceux de l'arrêt *Chapdeleine*, et qu'en plus, la Municipalité n'avait pas tardé à agir et que les citoyens en défaut avaient pris la chance de ne pas respecter une réglementation qui leur avait été fournie, la Cour décide qu'elle ne peut refuser l'émission d'une ordonnance de cessation d'utilisation incompatible du sol et que sa seule discrétion se limite à fixer les modalités devant entourer l'ordonnance.

C'est dans ce contexte que la Cour émet l'ordonnance de cesser l'utilisation du sol incompatible avec le règlement de construction de la Ville dont elle suspend, par ailleurs, l'exécution jusqu'à une date donnée afin de permettre aux propriétaires de se renseigner sur la nature et l'étendue des travaux qui seront requis pour rendre la piscine conforme. La Cour précise que la démolition de la construction et la remise en état du terrain ne seront ordonnées que si la preuve démontre qu'il n'existe pas d'autre remède utile, à savoir qu'il est impossible, par des travaux appropriés, de corriger la situation.

**Bernard c. Loignon Champ-Carr inc.
& al**⁶⁷

Il s'agit ici d'une requête en vertu de l'article 227 *L.A.U.* intentée par deux propriétaires voisins d'une entreprise de transport par camions lourds implantée dans la Municipalité de Saint-Côme-Linière.

Les requérants se plaignent qu'un bâtiment administratif et une balance de camions nouvellement construits dérogent à la réglementation d'urbanisme applicable.

D'entrée de jeu, le Tribunal souligne que sa marge de manœuvre est bien restreinte face à une preuve qui démontre une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec un règlement de zonage, et ajoute que les tribunaux appliquent de façon intransigeante les pouvoirs conférés par la loi en matière de respect de la réglementation municipale à moins qu'il ne s'agisse d'un cas où la violation est minime, les conséquences extrêmement importantes et que le contrevenant démontre sa bonne foi⁶⁸.

Constatant qu'en l'espèce, l'intimée avait, en toute connaissance de cause, court-circuité le processus administratif normal et misé sur le fait que la réglementation municipale serait modifiée pour bonifier une situation de fait accompli en faisant fi des droits de ses voisins, la Cour ordonne la démolition de la balance pour peser les camions et interdit à l'intimée de stationner des camions et des remorques sur le lot où cet usage est illégal.

Cette décision ne réfère cependant pas à l'arrêt *Chapdeleine*.

**Les Éboulements (Municipalité de) c.
Tremblay**⁶⁹

Dans ce dossier, la Cour d'appel se prononce sur l'appel d'un jugement rendu par la Cour supérieure qui a accueilli en partie une requête

pour enlèvement d'une construction incompatible avec le règlement de construction et la remise en état du terrain en ordonnant de rendre un chemin privé conforme aux normes édictées au règlement de lotissement et, en cas de défaut, en ordonnant de procéder à l'enlèvement et à la démolition d'un immeuble.

Selon les faits exposés dans cette affaire, il appert que la citoyenne visée par l'ordonnance de démolition a acheté, sur le territoire de la municipalité, un terrain sur lequel était déjà construite une modeste maisonnette en bois rond. Caressant le rêve d'exploiter une auberge sur son terrain, la mise en cause construit une nouvelle maison après avoir obtenu le permis pour la construction d'une résidence de type multifamilial de la municipalité régionale de comté et de l'appelante.

Pour accéder à sa propriété, la mise en cause doit emprunter un chemin privé qui fait l'objet d'une servitude grevant la propriété voisine. Selon la réglementation municipale applicable au litige, l'implantation d'une nouvelle construction nécessitait l'obtention d'un permis qui ne pouvait être émis que si le terrain sur lequel devait être érigée la construction était adjacent à une rue publique ou à une rue privée conforme aux exigences du règlement de lotissement, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, le chemin privé donnant accès à la propriété de la mise en cause ne pouvant être assimilé ni à une rue publique ni à la rue privée visée au règlement sur les permis et les certificats.

Après avoir constaté la dérogation manifeste à la réglementation municipale, la Cour entend, selon ses propres termes, d'analyser la « délicate question de l'exercice par le premier juge de la discrétion que lui confère l'article 227 *L.A.U.* »⁷⁰.

Ayant pris soin de rappeler les principaux arrêts de la Cour dans lesquels la discrétion en faveur du juge saisi d'un recours en vertu de l'article 227 *L.A.U.* avait été confirmée et les circons-

tances donnant ouverture à cette discrétion précisées, monsieur le juge Rochette estime que les circonstances particulières, voire exceptionnelles, de la présente affaire justifient la Cour de faire jouer la discrétion judiciaire pour rejeter la demande de déplacement et de démolition de la résidence pour éviter l'application rigide et aveugle de la réglementation et l'injustice que cela entraînerait pour la contribuable.

Parmi les circonstances retenues par la Cour, il faut noter le fait que la mise en cause avait effectué toutes les démarches requises auprès de la C.P.T.A.Q. et de la Municipalité pour obtenir un permis de construction en bonne et due forme et que ce permis lui fut octroyé sans que rien ne lui fasse croire qu'elle n'y avait pas droit.

La citoyenne ayant reçu une mise en demeure, un mois après le début des travaux, a ensuite expliqué avoir consulté un avocat qui a étudié la réglementation applicable, communiqué avec les autorités et fourni une opinion verbale et écrite lui confirmant qu'elle était dans son droit.

La Cour souligne également que la Municipalité s'est trompée dans l'interprétation de sa réglementation en lui octroyant le permis de construction et la Cour ajoute enfin que la voisine, qui prétendait que la situation dérogatoire lui causait préjudice, a attendu longtemps après la fin des travaux pour entreprendre sa procédure.

Ce dernier arrêt de la Cour d'appel ne met sans doute pas en relief des circonstances aussi exceptionnelles que celles rencontrées dans l'affaire *Chapdeleine*, mais s'inscrit certainement dans ce courant déjà tracé, en 1986, dans l'affaire *Legrès c. Doucet*⁷¹ en faveur de l'autonomie judiciaire pour refuser un recours en démolition d'une construction pour toute violation d'un règlement d'urbanisme, mineure ou majeure,

lorsque, dans ce dernier cas, il en résulterait un déséquilibre entre les intérêts de la communauté et ceux d'un individu trop lourdement pénalisé.

En définitive, même en présence d'une contravention lourde à l'égard d'un règlement d'urbanisme, la Cour refusera d'appliquer l'article 227 *L.A.U.* dans toute sa rigueur lorsque la conduite de l'individu s'avère irréprochable et que l'application de la loi créerait une situation plus injuste que la dérogation. Autrement dit, la Cour désire avant tout éviter que le remède s'avère plus dommageable que la maladie!

5- LE CADRE D'APPLICATION DE L'ARTICLE 231 L.A.U.

Parmi les recours dont les autorités municipales et un particulier peuvent se prévaloir se trouvent l'ordonnance d'exécution de travaux requis ou la démolition d'une construction pour assurer la sécurité des personnes, lorsque cette construction est dans un état tel qu'elle peut mettre en danger des personnes ou lorsqu'elle a perdu la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie ou par explosion.

En pratique, les municipalités ont parfois tenté de se prévaloir de ce moyen pour forcer un contribuable à faire cesser un état de nuisance sur sa propriété et se sont heurtées à la résistance des tribunaux lorsque l'immeuble, tout en présentant un aspect hétéroclite, inusité ou délabré, ne comportait cependant aucun danger pour le public.

Ainsi, dans *Acton Vale (Ville d') c. Lemoyne*⁷², la Cour a confirmé le jugement de première instance qui avait refusé d'ordonner la démolition d'une construction en constatant que celle-ci devait être considérée comme une œuvre d'art, et non comme une construction dangereuse ou ayant perdu plus de 50 % de sa valeur par vétusté conformément au texte de l'article 231 *L.A.U.*

Ayant été mis en preuve que l'artiste intime n'habitait pas la maison, qu'aucune preuve de valeur n'avait été faite concernant la construction considérée comme œuvre d'art et que la construction ne mettait pas en danger la sécurité publique, la Cour a rappelé les limites de l'article 231 *L.A.U.* qui n'envisage que la réparation ou la démolition d'une construction qui est dans un état qui peut mettre en danger des personnes ou qui a perdu 50 % de sa valeur.

Le sens du mot «vétusté» employé à l'article 231 *L.A.U.* a de nouveau été précisé dans l'affaire *Lac-Brome (Ville de) c. Heath*⁷³. Dans cette cause, la Ville tente de sa prévaloir des articles 231 *L.A.U.* et 82 *L.Q.E.* pour obtenir de la Cour une ordonnance visant la démolition d'un immeuble vétuste.

La preuve a démontré que l'intimé avait démoli l'intérieur de la maison, en ne gardant que la structure partiellement aménagée en une seule pièce où il vit en ermite avec des installations minimales. Comme l'intimé accumulait de plus une grande quantité de déchets combustibles sur sa propriété, la Ville invoquait les risques pour la sécurité des voisins.

Reconnaissant que la Ville avait prouvé l'état vétuste du bâtiment à cause de sa décrépitude et de la dégradation des matériaux qui le composaient, la Cour accorde l'ordonnance recherchée en ajoutant que les installations électriques non conformes constituaient également un risque d'incendie non négligeable.

Plus récemment, la Cour a également accueilli une requête visant à faire démolir une grange dont la structure était tellement affectée qu'elle menaçait de s'écrouler à tout moment, constituant ainsi un danger pour quiconque s'y aventurerait, dans l'affaire *Sainte-Euphémie-sur-Rivière-du-Sud (Municipalité de) c. Langevin*⁷⁴.

CONCLUSION

Faut-il craindre, à la suite des arrêts *Chapdeleine* et *Les Éboulements*, que les tribunaux tentent de s'immiscer de plus en plus dans le processus d'aménagement du territoire d'une municipalité en accordant des dérogations, là où une municipalité n'a pas jugé opportun de le faire, et en permettant le maintien de constructions en flagrante violation des règlements d'urbanisme ?

Nous ne croyons pas que la discrétion judiciaire manifestée par la Cour, récemment, soit annonciatrice d'une mise au rancard de la reconnaissance si souvent exprimée, par ces mêmes tribunaux, face à l'autonomie des administrations municipales et de la grande discrétion dont elles bénéficient dans l'exercice des pouvoirs qui leur sont conférés.

De plus, il serait surprenant que les tribunaux, et particulièrement la Cour d'appel, mettent de côté les enseignements de la Cour suprême qui a rappelé, à quelques reprises au cours des dernières années, l'importance sociale et politique des administrations publiques locales en soulignant que leurs pouvoirs devraient être interprétés généreusement parce que leurs relations de proximité avec les citoyens qui habitent sur leur territoire les rendent plus sensibles aux problèmes qu'ils connaissent⁷⁵.

Partant de la prémisse que les autorités municipales adoptent une réglementation d'urbanisme dans le meilleur intérêt d'une collectivité afin de favoriser le développement harmonieux du territoire, il est à prévoir que les cas où la Cour décidera de privilégier l'intérêt privé au détriment de l'intérêt public constitueront des cas de rares exceptions pour éviter des situations qui déconsidéreraient, à toutes fins utiles, l'image de la justice.

Références au texte

1. L.R.Q., c. A-19.1.
2. L.R.Q., c. C-25.
3. LECHASSEUR, Marc-André, *L'injonction déguisée en droit de l'urbanisme – Les ordonnances suivant l'article 227 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 1997, p. 161; THÉROUX, Patrick, *La nature judiciaire des recours en vertu des articles 227 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme : Commentaires sur l'arrêt Automobiles Gariépy inc. c. Village de Saint-Jean-de-Boischatel*, Service de la formation permanente, Barreau du Québec, «Développements récents en droit municipal», Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 1991, pp. 153-163.
4. [1990] R.D.J. 551 (C.A.).
5. Id.
6. **165440 Canada inc. c. Hull (Ville de)**, J.E. 94-1895 (C.A.); voir également l'arrêt **Paradis c. Québec (Ville de)**, J.E. 99-1330 (C.A.), pour une étude exhaustive des critères applicables à l'exécution provisoire.
7. **Roussillon (Municipalité régionale de comté de) c. Girard**, C.S. de Montréal, n° 500-05-006675-852, 12 décembre 1986; **Sainte-Adèle (Ville de) c. LeCavalier**, [1992] R.D.I. 389 (C.S.).
8. **Victoriaville (Ville de) c. Courtois**, B.J.C.M.Q. 98-209; **Beaubien c. Lac-Saint-Joseph (Ville de)**, C.S. de Québec, n° 200-36-000863-019, 10 septembre 2001.
9. REJB 2001-23074 (C.A.).
10. [1996] R.J.Q. 1541 (C.A.).
11. Précité, note 8, page 8.
12. C.S. de Québec, n° 200-17-004011-037, 15 avril 2004.
13. J.E. 2003-1524 (C.S.).
14. J.E. 2001-233 (C.A.).
15. L.R.Q., c. Q-2.
16. J.E. 97-396 (C.A.).
17. J.E. 2004-1281 (C.A.).
18. 2001B.E.-972 (C.S.); **Poissant Swezey c. Saint-Lazare (Corporation de la paroisse de)**, [1993] R.L. 152 (C.A.); **Magog (Ville de) c. Restaurants Mc Donald du Canada Itée**, [1996] R.J.Q. 570 (C.A.).
19. J.E. 2002-369 (C.S.).
20. J.E. 2001-122 (C.S.).
21. **Abitibi (Municipalité régionale de comté d') c. Ibitiba Itée**, [1993] R.J.Q. 1061 (C.A.); **Roussillon (Municipalité régionale de comté de) c. Girard**, précité, note 7; **Bégin c. Vallée-du-Richelieu (Municipalité régionale de comté de La)**, J.E. 96-2187 (C.A.); **Procureur général du Québec c. Entreprises M.G. De Guy Itée**, J.E. 93-1149 (C.S.), confirmé par la Cour d'appel, (J.E. 96-390); **Saint-Donat (Municipalité de) c. Brunet**, J.E. 95-1857 (C.S.).
22. J.E. 96-1312 (C.S.).
23. J.E. 2001-1006 (C.S.).
24. **Rouyn-Noranda (Ville de) c. Girard**, J.E. 88-1004 (C.S.).
25. **Lapierre c. Lac-Brome (Municipalité de)**, [1991] R.D.J. 53 (C.A.); **Québec (Ville de) c. Bégin**, J.E. 90-522 (C.S.), confirmé par **Bégin c. Québec (Ville de)**, J.E. 96-1851 (C.A.).

26. **Sainte-Marguerite-du-lac-Masson (Municipalité de) c. 2748-9327 Québec inc.**, J.E. 94-852 (C.S.); **Saint-Étienne-des-Grès (Corporation municipale de la paroisse de) c. Grenier**, J.E. 94-1064 (C.S.).
27. REJB 2003-54145 (C.S.).
28. **Hull (Ville de) c. 163495 Canada inc.**, précité, note 20; **Saint-Lazare (Municipalité de la paroisse de) c. Kadafar Holdings inc.**, J.E. 2000-1150 (C.S.); **Daniel W. automatique Itée c. Montréal (Ville de)**, J.E. 2003-943 (C.A.).
29. **Saint-André-Avelin (Municipalité de) c. Lalande**, J.E. 2003-556 (C.S.); **L'Ange-Gardien (Municipalité de) c. Bissonnette**, précité, note 19; **Saint-Charles-de-Drummond (Municipalité de) c. Martel**, 2001 B.E.-608 (C.S.); **Orford (Municipalité du Canton d') c. Thibeault**, J.E. 99-1121 (C.S.); **Val-Bélair (Ville de) c. Entreprise Raymond Denis inc.**, J.E. 99-436 (C.A.); **Giguère c. Larkin**, J.E. 99-202 (C.S.); **Mainguy c. Portneuf (Municipalité régionale de comté de)**, J.E. 97-211 (C.A.).
30. **Mont-Royal (Ville de) c. Moïse**, 2002B.E.-940 (C.S.); **Lac-Brome (Ville de) c. Lépine**, 2002B.E.-214 (C.S.); **Gaspé (Ville de) c. Legault**, précité, note 18; **Saint-Hubert (Municipalité de la Paroisse de) c. Martin**, J.E. 99-1766 (C.A.); **Paradis c. Québec (Ville de)**, J.E. 99-2303 (C.A.); **Marieville (Municipalité de) c. Dufour**, J.E. 2000-1459 (C.S.).
31. J.E. 2001-1570 (C.S.).
32. **Demers c. Saint-Laurent (Ville de)**, [1997] R.J.Q. 1892 (C.A.).
33. **Baie-Comeau (Ville de) c. Service Miller Auto Propane inc.**, J.E. 92-44 (C.S.).
34. Id.
35. L.R.Q., c. C-19.
36. J.E. 94-1335 (C.S.).
37. J.E. 2001-858 (C.S.).
38. REJB 2004-53872 (C.S.).
39. **Néron c. Saint-Eustache (Ville de)**, J.E. 2002-2032 (C.S.); **Accoca c. Mont-Royal (Ville de)**, J.E. 2001-1812 (C.S.), confirmé par J.E. 2002-1255 (C.A.).
40. C.S. de Joliette, n° 705-05-006702-032, 11 décembre 2003, l'honorable Michel Delorme.
41. J.E. 90-520 (C.A.).
42. [1996] R.J.Q. 1165 (C.A.).
43. REJB 2004-52409 (C.S.).
44. **Abitibi (Municipalité régionale de comté d') c. Ibitiba Itée**, précité, note 21.
45. **Rouyn-Noranda (Ville de) c. Girard**, précité, note 24.
46. **Saint-Donat (Municipalité de) c. Brunet**, J.E. 95-1857 (C.S.); **Denis c. Québec (Ville de)**; REJB 2002-34230 (C.A.).
47. **North-Hatley (Municipalité du village de) c. Lamontagne**, J.E. 98-390 (C.S.); **Tardif c. Degarie**, 99BE-510 (C.S.); **Québec (Ville de) c. Au Royaume du Père-Noël**, B.J.C.M.Q. 2003-222.
48. J.E. 2003-1469 (C.A.).
49. LECHASSEUR, Marc-André, **La discrétion judiciaire dans l'application de l'article 227 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme**, Service de la formation permanente, Barreau du Québec, «*Développements récents en droit municipal*», Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 1997, pp. 1-29.
50. [2003] R.J.Q. 1417 (C.A.); REJB 2003-40960.

51. **Legris** c. **Doucet**, [1986] 31 M.P.L.R. 317 (C.A.); **Boily** c. **Bélanger**, J.E. 89-351 (C.A.); **Pierrefonds (Ville de)** c. **Pépinières de l'Ouest inc.**, J.E. 90-310 (C.A.); **Abitibi (Municipalité régionale de comté d')** c. **Ibitiba ltée**, précité, note 21.
52. Précité, note 21, p. 18.
53. Précité, note 51.
54. Précité, note 50, par. 31, 32, 33 et 34.
55. SOUCY, Rino, **En matière d'urbanisme : l'intervention tardive d'une municipalité a-t-elle pour effet de créer un droit acquis déguisé?**, Service de la formation permanente, Barreau du Québec, «*Développements récents en droit municipal*», Cowansville, Édition Yvon Blais, 2004, pp. 43 à 88.
56. Précité, note 55, p. 78.
57. Précité, note 50, par. 40 et 41.
58. Précité, note 50, par. 52.
59. J.E. 2003-2045, appel rejeté, 8 avril 2004, C.A. de Québec, n° 200-09-00455-031.
60. Précité, note 59, p. 10.
61. B.E. 2004BE-705, 25 novembre 2003 (C.A.).
62. Précité, note 51.
63. Précité, note 50.
64. Précité, note 43.
65. REJB 2004-54365, 23 février 2004 (C.S.).
66. Précité, note 65, pp. 6 et 7.
67. C.S. de Beauce, n° 350-05-000098-028, 8 juin 2004, l'honorable Danielle Blondin, j.c.s.
68. Précité, note 67, p. 10.
69. REJB 2004-66519, 29 juin 2004 (C.A.).
70. Précité, note 69, p. 10.
71. Précité, note 51.
72. J.E. 97-1665 (C.A.).
73. 2001B.E.-768 (C.S.).
74. C.S. de Montmagny, n° 300-17-000020-030, 10 juillet 2003, l'honorable juge Dutil.
75. **Hoppenheim** c. **Montréal (Ville de)**, précité, note 64, p. 24; **Nanaimo (Ville de)** c. **Rascal Trucking limited**, [2000] 1 R.C.S. 342; **R.** c. **Guignard**, [2002] 1 R.C.S. 472.
-

LES IMPLICATIONS JURIDIQUES DE LA LOI SUR LA SÉCURITÉ INCENDIE ET DE LA LOI SUR LA SÉCURITÉ CIVILE : LES RÈGLES D'IMMUNITÉ

Par M^e Marc Lalonde *

INTRODUCTION

En adoptant la *Loi sur la sécurité incendie*¹ (ci-après «*L.S.I.*») et la *Loi sur la sécurité civile*² (ci-après «*L.S.C.*»), le législateur québécois a pris soin d'intégrer à ces deux textes législatifs diverses règles d'immunité judiciaire. L'immunité constitue une mesure relativement exceptionnelle dans notre système de droit où, en général, toute personne est responsable du préjudice qu'elle cause à autrui par sa faute et est tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel³.

La présente étude a pour objet d'identifier les règles d'immunité qui existent en matière de sécurité civile et de sécurité incendie et de déterminer par qui, dans quel contexte et à quelles conditions elles pourront être invoquées.

Avant d'entrer dans le vif du sujet, nous traiterons brièvement du fondement des règles d'immunité, de leur nature et de leur portée ainsi que des principes qui doivent gouverner leur interprétation.

1- LE FONDEMENT DES RÈGLES D'IMMUNITÉ

Depuis l'arrêt de la Cour suprême du Canada dans l'affaire *Laurentide Motels*⁴, les tribunaux font la distinction entre les décisions politiques

ou législatives d'une municipalité (sphère politique) et l'application et la mise en œuvre de ces décisions (sphère opérationnelle).

Dans la sphère politique, les municipalités jouissent d'une immunité relative en ce qu'elles ne peuvent être tenues responsables de leurs décisions politiques, sauf en cas d'absence de compétence, d'abus de pouvoir ou de mauvaise foi.

Par contre, dans la sphère opérationnelle, soit lors de l'exécution pratique des décisions politiques, les municipalités sont assujetties aux principes généraux de responsabilité civile, incluant l'obligation de réparer le préjudice causé par leur faute.

En matière de sécurité incendie, les municipalités ont toujours eu la faculté, mais non l'obligation, de se doter d'un service de sécurité incendie⁵. Dans l'arrêt *Laurentide Motels*, madame le juge L'Heureux-Dubé écrivait d'ailleurs :

«Lorsque la municipalité choisit de se doter d'un service pour la lutte contre les incendies, elle pose aussi un geste d'opportunité politique et, encore là, elle n'engagera pas sa responsabilité pour avoir exercé ce choix de la façon dont elle aura décidé de ce faire. À titre d'exemple, une corporation municipale pourra

* Nous reproduisons ici le texte de la conférence donnée par M^{es} Marc Lalonde et Yves Chaîné dans le cadre du congrès de la F.Q.M., le 2 octobre 2004, à Québec.

décider de se munir d'une seule pompe à incendie, de n'engager qu'un seul pompier, de ne pas entretenir son équipement, de ne pas installer de bornes-fontaines, etc. en fonction de certains facteurs qu'elle est seule en mesure d'apprécier et dont elle répondra envers son électorat. L'insuffisance de mesures qu'elle a ainsi choisies de prendre pour la lutte contre les incendies ne saurait lui être reprochée.»

Cependant, les municipalités qui font le choix politique de se doter d'un service de sécurité incendie doivent se comporter comme une personne raisonnablement prudente et diligente et veiller à ce que leurs pompiers combattent les incendies selon les règles de l'art.

Un survol de la jurisprudence révèle de nombreux cas où une municipalité dotée d'un service d'incendie a été jugée responsable du préjudice causé par la faute, la négligence ou la formation déficiente de ses pompiers⁶, par l'inspection et l'entretien inadéquat de ses bornes-fontaines⁷ ou, encore, par le non-respect de sa propre réglementation concernant le service d'incendie⁸.

Le traitement distinct de la décision politique et de la mise en œuvre de la décision politique sur le plan de la responsabilité civile a un effet pervers en ce que certaines municipalités peuvent être tentées de se mettre à l'abri des poursuites en faisant le choix politique d'offrir le moins de services possibles.

Les débats parlementaires ayant précédé l'adoption de la *Loi sur la sécurité incendie* confirment que cette tendance préoccupait le législateur⁹. C'est pourquoi, tout en imposant de nouvelles obligations aux municipalités, la loi récompense, au moyen des règles d'immunité, celles qui s'acquittent de leurs obligations.

Dans un autre ordre d'idée, certaines immunités visent à protéger les tiers, dont les personnes qui apportent de l'aide aux pompiers ou celles qui se soumettent aux ordres des autorités civiles. Ce faisant, le législateur accorde à ces personnes une protection plus étendue que celle qui leur est reconnue par le droit civil¹⁰.

Quel que soit le bénéficiaire de l'immunité, il ressort des débats parlementaires que le législateur considère l'immunité contre les poursuites comme un privilège exceptionnel qui ne doit pas être accordé à la légère. L'immunité accordée par la loi n'est donc ni absolue, ni inconditionnelle, comme nous le verrons plus loin.

2- LA NATURE ET LA PORTÉE DES RÈGLES D'IMMUNITÉ

La grande majorité des règles d'immunité que nous retrouvons dans la *Loi sur la sécurité incendie* et la *Loi sur la sécurité civile* prévoient que ceux qui en bénéficient «ne peuvent être poursuivis en justice».

Bien que l'on puisse raisonnablement envisager que l'immunité sera le plus souvent invoquée à l'encontre de réclamations en dommages-intérêts, pourrait-elle également être invoquée à l'encontre d'un recours de nature non monétaire, telle une injonction ou une poursuite de nature pénale?

À notre avis, l'interdiction de «poursuivre en justice» vise un large éventail de procédures judiciaires et n'est pas limitée aux seules réclamations en dommages-intérêts. Les versions anglaises de la *Loi sur la sécurité incendie* et de la *Loi sur la sécurité civile* emploient d'ailleurs l'expression «cannot be prosecuted».

Si le législateur avait voulu restreindre l'immunité aux réclamations en dommages-intérêts dans tous les cas, il aurait pu utiliser des termes comparables à ceux de l'article 47 *L.S.I.* où il a

prévu, notamment, que le membre d'un service de sécurité incendie est « exonéré de toute responsabilité pour le préjudice qui peut résulter de son intervention ». On retrouve une exonération identique à l'article 126 *L.S.C.* en faveur d'une personne qui participe à des mesures d'intervention lors d'un sinistre ou un autre événement visé par la loi.

Dans les deux exemples précédents, l'immunité peut effectivement être limitée aux recours en responsabilité civile qui visent à obtenir compensation monétaire pour un préjudice subi.

Par contre, chaque fois que le législateur emploie l'expression « ne peut être poursuivi en justice », nous croyons qu'il accorde une immunité générale contre les poursuites, et non uniquement contre les réclamations fondées sur la responsabilité civile.

3- L'INTERPRÉTATION DES RÈGLES D'IMMUNITÉ

Tel que nous l'avons déjà souligné, les règles d'immunité constituent une exception au droit commun de la responsabilité civile où toute personne est normalement responsable et est tenue de réparer le préjudice qu'elle cause à autrui par sa faute¹¹.

Parce qu'elles dérogent au droit commun et privent certaines personnes du droit d'être indemnisées en cas de dommages, les règles d'immunité établies par la *Loi sur la sécurité incendie* et la *Loi sur la sécurité civile* devraient recevoir une interprétation stricte¹².

En conséquence, les diverses immunités et exonérations ne doivent pas être étendues au-delà des circonstances particulières établies par le législateur. Par exemple, lorsqu'une disposition confère l'immunité pour un acte accompli de bonne foi dans l'exercice de certains pouvoirs¹³, l'immunité ne peut être invoquée dans l'exercice

de pouvoirs autres que ceux auxquels la disposition législative fait référence. Il en est de même lorsque la disposition réfère à certaines fonctions déterminées¹⁴.

Au surplus, lorsque des conditions sont énoncées pour que l'immunité puisse s'appliquer (agir de bonne foi, agir dans l'exercice de ses fonctions, etc.), celles-ci doivent évidemment être rencontrées.

4- LES BÉNÉFICIAIRES DE L'IMMUNITÉ

Les dispositions législatives qui intègrent des règles d'immunité dans la *Loi sur la sécurité incendie* et la *Loi sur la sécurité civile* identifient plusieurs catégories d'organismes et de personnes susceptibles de bénéficier d'une immunité.

a) *Loi sur la sécurité incendie*

En matière de sécurité incendie, pourront bénéficier d'une forme ou d'une autre d'immunité :

- les municipalités locales¹⁵;
- les inspecteurs des municipalités locales¹⁶;
- une autorité à qui une municipalité locale délègue certaines responsabilités¹⁷;
- les inspecteurs d'une telle autorité¹⁸;
- les membres d'un service de sécurité incendie¹⁹;
- les personnes dont l'aide a été acceptée expressément ou requise pour assister les pompiers²⁰;
- l'autorité qui a établi un service de sécurité incendie²¹;

- l'autorité qui a demandé l'intervention ou l'assistance d'un service de sécurité incendie²²;
- l'entreprise qui assure, par contrat avec une autorité locale ou régionale ou avec une régie intermunicipale, des services de sécurité incendie²³;
- les pompiers au service d'une telle entreprise²⁴;
- le commissaire-enquêteur aux incendies²⁵;
- la personne agissant sous l'autorité du commissaire-enquêteur aux incendies²⁶;
- le ministre de la Sécurité publique²⁷;
- l'inspecteur ou l'enquêteur désigné par le ministre²⁸.
- le ministre de la Sécurité publique³⁶;
- la personne désignée par le ministre de la Sécurité publique en vertu de l'article 72 *L.S.C.*³⁷;
- l'inspecteur ou l'enquêteur désigné par le ministre³⁸;
- le gouvernement³⁹;
- les membres du gouvernement⁴⁰;
- les personnes qui respectent un ordre donné dans un état d'urgence local ou national⁴¹;
- les personnes mobilisées en application de mesures établies sous le régime de la loi ou dont l'intervention est requise ou acceptée⁴².

b) Loi sur la sécurité civile

En matière de sécurité civile, pourront bénéficier d'une immunité :

- les municipalités locales²⁹;
- les membres du conseil d'une municipalité locale³⁰;
- les personnes habilitées à agir en vertu d'une déclaration d'état d'urgence local³¹;
- les personnes à qui une municipalité locale délègue certaines responsabilités³²;
- les inspecteurs de la municipalité ou d'un délégué³³;
- l'autorité responsable de la sécurité civile³⁴;
- la personne désignée par l'autorité responsable de la sécurité civile³⁵;

5- LES RÈGLES D'IMMUNITÉ EN MATIÈRE DE SÉCURITÉ INCENDIE

a) Application des déclarations de risques

L'article 5 *L.S.I.* oblige toute personne dont les activités ou les biens présentent, selon un règlement que peut prendre le gouvernement⁴², un risque élevé ou particulier d'incendie à déclarer ce risque à la municipalité locale où le risque se situe.

En corollaire, l'article 32 *L.S.I.* charge toute municipalité locale de l'application sur son territoire de l'article 5 portant sur les déclarations de risques.

À cette fin, les inspecteurs de la municipalité ou de toute autorité à qui elle délègue cette responsabilité ont les pouvoirs suivants :

«1° pénétrer, à toute heure raisonnable, dans un lieu où ils ont un motif rai-

sonnable de croire que s'y trouve une activité ou un bien qui présente un risque soumis à déclaration et en faire l'inspection;

2° prendre des photographies de ces lieux;

2.1° obliger toute personne se trouvant sur les lieux à lui prêter une aide raisonnable;

3° exiger tout renseignement et toute explication relatifs à l'application de l'article 5 ainsi que la production de tout document s'y rapportant;

4° faire des essais de contrôle des appareils de détection, d'alerte, d'extinction ou de secours déclarés pour en vérifier leur efficacité ou ordonner au propriétaire ou à l'occupant de les faire.»⁴⁴

Le législateur a accordé une immunité à la municipalité, au délégataire et à leurs inspecteurs, lesquels ne peuvent être poursuivis en justice pour un acte accompli de bonne foi dans l'exercice de ces fonctions⁴⁵.

Soulignons à cet égard que la bonne foi se présume toujours⁴⁶.

b) Intervention lors d'un incendie, une situation d'urgence ou un sinistre

En vertu de l'article 36 *L.S.I.*, le service de sécurité incendie, établi par une autorité locale ou régionale ou par une régie intermunicipale, est chargé de la lutte contre les incendies ainsi que des sauvetages lors de ces événements.

Il peut également être chargé, avec les autres services concernés, de la lutte contre les sinistres, du secours aux victimes d'accident, du secours des personnes sinistrées et de leur évacuation⁴⁷.

Le service de sécurité incendie est assuré par des pompiers à temps plein ou à temps partiel ou par des pompiers volontaires⁴⁸. Lorsque les pompiers ne suffisent pas à la tâche, ils peuvent, sous l'autorité de celui qui dirige les opérations, accepter ou requérir l'aide de toute personne en mesure de les assister⁴⁹.

Le premier alinéa de l'article 47 *L.S.I.* prévoit que « chaque membre d'un service de sécurité incendie ou toute personne dont l'aide a été acceptée expressément ou requise en vertu du paragraphe 7° du deuxième alinéa de l'article 40 est exonéré de toute responsabilité pour le préjudice qui peut résulter de son intervention lors d'un incendie ou lors d'une situation d'urgence ou d'un sinistre pour lequel des mesures de secours obligatoires sont prévues au schéma en vertu de l'article 11, à moins que ce préjudice ne soit dû à sa faute intentionnelle ou à sa faute lourde ».

Le deuxième alinéa de l'article 47 *L.S.I.* ajoute que cette exonération bénéficie à l'autorité qui a établi le service ou qui a demandé son intervention ou son assistance, sauf si elle n'a pas adopté un plan de mise en œuvre du schéma alors qu'elle y était tenue ou si les mesures, qui sont prévues au plan applicable et liées aux actes reprochés, n'ont pas été prises ou réalisées conformément à ce qui a été établi.

Ces deux alinéas comportent des règles d'immunités distinctes qui entrent en jeu en présence de conditions précises et qui méritent un examen plus approfondi.

i) Membres d'un service de sécurité incendie

Les membres d'un service de sécurité incendie sont exonérés de toute responsabilité pour le préjudice qui peut résulter de leur intervention lors d'un incendie.

Ils sont également exonérés de toute responsabilité pour le préjudice qui peut résulter de leur intervention lors d'une situation d'urgence ou d'un sinistre «pour lequel des mesures de secours obligatoires sont prévues au schéma en vertu de l'article 11».

En effet, alors que le schéma de couverture de risques doit obligatoirement fixer des objectifs de protection contre les incendies et établir les actions requises pour les atteindre⁵⁰, l'article 11 *L.S.I.* prévoit que le schéma de couverture de risques peut comporter des éléments similaires eu égard à des risques de sinistre ou d'accident susceptible de nécessiter l'utilisation des mêmes ressources. Ces éléments ne créent toutefois d'obligation que dans la mesure déterminée par l'autorité locale ou régionale concernée et que s'il en est fait expressément mention.

Ainsi, ce n'est que dans le cadre d'une intervention lors d'une situation d'urgence ou d'un sinistre pour lequel des mesures de secours obligatoires sont prévues au schéma que l'immunité entre en jeu. Si l'intervention découle de mesures de secours non obligatoires, l'immunité prévue à l'article 47 *L.S.I.* ne pourra s'appliquer.

Enfin, un membre du service de sécurité incendie ne peut invoquer aucune immunité si le préjudice est dû à sa faute intentionnelle ou à sa faute lourde.

Comme son nom l'indique, la faute intentionnelle est la conduite animée d'une intention de nuire qui vise à causer le préjudice de façon délibérée et volontaire⁵¹. La faute lourde est celle qui dénote une insouciance, une imprudence ou une négligence grossières⁵².

- ii) Personne dont l'aide a été acceptée ou requise

Tout comme les membres du service de sécurité incendie, la personne dont l'aide a été acceptée

expressément ou requise est exonérée de toute responsabilité pour le préjudice qui peut résulter de son intervention lors d'un incendie.

Il en est de même dans le cadre d'une situation d'urgence ou d'un sinistre pour lequel des mesures de secours obligatoires sont prévues au schéma de couverture de risques. Les commentaires qui précèdent sur la distinction entre les mesures de secours obligatoires et les mesures de secours non obligatoires s'appliquent.

Une fois encore, aucune immunité ne peut être accordée en cas de faute intentionnelle ou lourde.

L'article 47 *L.S.I.* exige cependant que l'aide ait été «acceptée expressément ou requise en vertu du paragraphe 7° du deuxième alinéa de l'article 40». À notre avis, la référence à l'article 40 fait en sorte que l'aide ne peut valablement être acceptée ou requise que sous l'autorité de la personne qui dirige les opérations. C'est l'article 39 *L.S.I.* qui établit qui dirige les opérations lors d'un incendie.

Nous notons que seule l'aide acceptée doit l'être «expressément». Cette exigence ne s'applique pas lorsque l'aide est requise par les pompiers.

Puisque le législateur est présumé ne jamais parler pour ne rien dire, il faut donc s'interroger sur la forme que doit prendre l'acceptation de l'aide pour que cette aide puisse être considérée comme ayant été expressément acceptée.

Cette question est importante puisque, au-delà de l'exonération de toute responsabilité pour le préjudice qui peut résulter de son intervention, le tiers pourra aussi s'adresser à l'autorité responsable du service qui a accepté expressément ou requis son aide afin que lui soit accordée une compensation⁵³.

Au surplus, l'autorité responsable du service sera également tenue d'assumer la représentation

ou la défense d'une telle personne dans une enquête du coroner ou du commissaire-enquêteur aux incendies sur l'événement auquel celle-ci a participé ou dans une procédure portant sur un acte posé dans l'exécution des tâches qui lui ont alors été confiées et dont est saisi un tribunal ou un organisme qui exerce des fonctions juridictionnelles⁵⁴.

Premièrement, l'acceptation expresse de l'aide suppose que l'assistance du tiers est connue des pompiers. Le bon samaritain qui pénètre dans l'immeuble en flammes avant l'arrivée des pompiers ou à leur insu ne pourrait pas plaider que son aide a été expressément acceptée.

Deuxièmement, l'acceptation expresse s'oppose au concept de l'acceptation tacite qui pourrait résulter, par exemple, de la présence d'un tiers qui prête main forte aux pompiers sans que ces derniers ne l'en empêchent ou ne s'y opposent.

Pour que l'acceptation puisse être considérée comme expresse, il faut donc que la personne qui dirige les opérations pose un geste ou une parole pour accepter l'aide qui lui est offerte. Cela suppose que le tiers offre ses services à la personne responsable des opérations ou à un membre du service de sécurité incendie qui s'en réfère à ce responsable. Puisque, dans la plupart des cas, une telle assistance sera offerte « dans le feu de l'action », le contexte se prête peu à l'emploi de formules consacrées ou à la signature de documents officiels.

À notre avis, une simple extériorisation du consentement à accepter l'aide proposée de la part de celui qui dirige les opérations devrait suffire à conférer un caractère exprès à l'acceptation.

Les commentaires qui précèdent soulèvent toutefois une autre problématique. Quel sera le statut d'un tiers qui offre son assistance aux pompiers, mais qui ne s'adresse pas à celui qui dirige les opérations? Comment qualifier l'aide

expressément acceptée par un membre du service de sécurité incendie qui n'avait pas l'autorité pour l'accepter?

Théoriquement, la personne dont l'aide a été acceptée par une personne qui n'est pas en autorité ne pourrait invoquer l'immunité prévue au premier alinéa de l'article 47 **L.S.I.**, laquelle ne bénéficie qu'aux personnes « dont l'aide a été acceptée expressément ou requise en vertu du paragraphe 7° du deuxième alinéa de l'article 40 ». Or, c'est sous l'autorité de celui qui dirige les opérations que les pompiers peuvent accepter ou requérir de l'aide de toute personne en mesure de les assister.

À notre avis, le tiers qui porte secours à autrui lors d'un incendie, une situation d'urgence ou un sinistre peut toujours invoquer l'exonération prévue à l'article 1471 du **Code civil du Québec** pour se dégager de sa responsabilité pour le préjudice causé par son intervention, peu importe que son aide ait été acceptée ou non par le service de sécurité incendie. En effet, suivant l'article 1471 :

« La personne qui porte secours à autrui ou qui, dans un but désintéressé, dispose gratuitement de biens au profit d'autrui est exonérée de toute responsabilité pour le préjudice qui peut en résulter; à moins que ce préjudice ne soit dû à sa faute intentionnelle ou à sa faute lourde. »

Par contre, l'aide qui n'a pas été acceptée expressément ou requise en vertu du paragraphe 7° du deuxième alinéa de l'article 40 **L.S.I.** ne confère ni le droit à une compensation⁵⁵, ni le droit d'être représenté ou défendu⁵⁶.

On peut néanmoins envisager que le fait pour un pompier d'accepter ou requérir l'aide d'un tiers alors qu'il n'a pas l'autorité pour le faire pourrait constituer une faute susceptible d'engager

sa responsabilité civile ainsi que celle de l'autorité responsable du service d'incendie.

iii) Autorité qui a établi ou demandé l'intervention ou l'assistance du service de sécurité incendie

Suivant le deuxième alinéa de l'article 47 *L.S.I.*, l'exonération de toute responsabilité pour le préjudice qui peut résulter de l'intervention du service de sécurité incendie lors d'un incendie ou lors d'une situation d'urgence ou d'un sinistre pour lequel des mesures de secours obligatoires sont prévues au schéma bénéficie à l'autorité qui a établi le service ou qui a demandé son intervention ou son assistance.

Cependant, cette exonération ne peut être invoquée si l'autorité n'a pas adopté un plan de mise en œuvre du schéma, alors qu'elle y était tenue, ou si les mesures, qui sont prévues au plan applicable et liées aux actes reprochés, n'ont pas été prises ou réalisées conformément à ce qui a été établi.

En effet, l'article 16 *L.S.I.* oblige chaque municipalité concernée et, s'il y a lieu, l'autorité régionale, à adopter un plan de mise en œuvre du schéma de couverture de risques. L'absence de plan ou le défaut de prendre les mesures d'urgence et de les réaliser conformément au plan entraîne la perte de l'immunité.

L'exigence d'avoir adopté un plan de mise en œuvre du schéma et de s'y être conformé traduit la volonté du législateur de récompenser par l'immunité uniquement les municipalités qui s'acquittent des obligations que leur impose la loi.

c) Services assurés par l'entreprise privée

L'article 48 *L.S.I.* prévoit que «l'entreprise qui assure, par contrat avec une autorité locale ou régionale ou avec une régie intermunicipale, des

services de sécurité incendie ainsi que les pompiers à son service ont, pour l'application de la présente section, les obligations, les pouvoirs, les droits et l'immunité d'une municipalité locale et des membres de son service de sécurité incendie prévus à cette section».

Les municipalités peuvent en effet confier à toute personne l'organisation et le maintien de leur service de sécurité incendie⁵⁷, incluant une entreprise privée.

La section à laquelle réfère l'article 48 *L.S.I.* est la section III du chapitre III de la *Loi sur la sécurité incendie*. Ce sont donc les immunités prévues à l'article 47 *L.S.I.* qui peuvent être invoquées par une telle entreprise.

d) Commissaire-enquêteur aux incendies

Le commissaire-enquêteur aux incendies a pour fonction, sous réserve de la compétence dévolue au coroner par l'article 82 *L.S.I.*, de déterminer le point d'origine, les causes probables et les circonstances d'un incendie ou d'en examiner les causes et les circonstances qui ont un lien avec d'autres incendies et de faire, à cette occasion, s'il y a lieu, toute recommandation visant à assurer une meilleure protection des personnes et des biens contre les incendies⁵⁸.

Selon l'article 83 *L.S.I.*, le commissaire-enquêteur aux incendies et toute personne agissant sous son autorité ne peuvent être poursuivis en justice en raison d'un acte accompli de bonne foi dans l'exercice de leurs fonctions.

e) Ministre de la Sécurité publique

Le ministre de la Sécurité publique est responsable de la sécurité incendie⁵⁹. Il peut, notamment, procéder ou faire procéder à certaines inspections⁶⁰ et enquêtes⁶¹.

L'article 149 *L.S.I.* précise que le ministre, un inspecteur et un enquêteur ne peuvent être poursuivis en justice en raison d'un acte accompli de bonne foi dans l'exercice de leurs fonctions.

6- LES RÈGLES D'IMMUNITÉ EN MATIÈRE DE SÉCURITÉ CIVILE

a) État d'urgence local

En vertu de la *Loi sur la sécurité civile*, une municipalité locale peut déclarer l'état d'urgence, dans tout ou partie de son territoire, lorsqu'un sinistre majeur, réel ou imminent, exige, pour protéger la vie, la santé ou l'intégrité des personnes, une action immédiate qu'elle estime ne pas pouvoir réaliser adéquatement dans le cadre de ses règles de fonctionnement habituelles ou dans le cadre d'un plan de sécurité civile applicable⁶².

L'article 47 *L.S.C.* prévoit qu'au cours de l'état d'urgence, la municipalité ou toute personne habilitée à agir en son nom en vertu de la déclaration d'état d'urgence peut, sans délai et sans formalité, pour protéger la vie, la santé ou l'intégrité des personnes :

«1° contrôler l'accès aux voies de circulation ou au territoire concerné ou les soumettre à des règles particulières;

2° accorder, pour le temps qu'elle juge nécessaire à l'exécution rapide et efficace des mesures d'intervention, des autorisations ou dérogations dans les domaines qui relèvent de la compétence de la municipalité;

3° ordonner, lorsqu'il n'y a pas d'autre moyen de protection, l'évacuation des personnes de tout ou partie du territoire concerné qu'elle détermine ou, sur avis de l'autorité responsable de la protection de la santé publique, leur confinement et veiller, si celles-ci n'ont pas

d'autres ressources, à leur hébergement, leur ravitaillement et leur habillement ainsi qu'à leur sécurité;

4° requérir l'aide de tout citoyen en mesure d'assister les effectifs déployés;

5° réquisitionner dans son territoire les moyens de secours et lieux d'hébergement privés nécessaires autres que ceux requis pour la mise en œuvre d'un plan de sécurité civile adopté en vertu du présent chapitre ou du chapitre VI;

6° faire les dépenses et conclure les contrats qu'elle juge nécessaires.»

Le second alinéa de l'article 47 *L.S.C.* précise que la municipalité, les membres du conseil et les personnes habilitées à agir en vertu de la déclaration ne peuvent être poursuivis en justice pour un acte accompli de bonne foi dans l'exercice de ces pouvoirs.

b) Application des dispositions relatives aux personnes dont les activités ou les biens sont générateurs de risque de sinistre majeur

Suivant l'article 8 *L.S.C.*, toute personne dont les activités ou les biens sont générateurs de risque de sinistre majeur est tenue de déclarer ce risque à la municipalité locale où la source du risque se situe.

Un règlement du gouvernement définit les activités et les biens générateurs de risque de sinistre majeur au sens de la loi⁶³.

Toute municipalité locale est chargée de l'application, sur son territoire, des dispositions portant sur les personnes dont les activités ou les biens sont générateurs de risque de sinistre majeur⁶⁴. À cette fin, les inspecteurs de la municipalité ou

de toute autorité à qui elle délègue cette responsabilité peuvent :

«1° pénétrer, à toute heure raisonnable, dans un lieu où ils ont un motif raisonnable de croire qu'il s'y trouve une activité ou un bien générateur d'un risque soumis à déclaration et en faire l'inspection;

2° prendre des photographies de cette activité ou ce bien;

3° obliger une personne se trouvant sur les lieux à lui prêter une aide raisonnable;

4° exiger tout renseignement et toute explication relatifs à l'application du chapitre III ainsi que la production de tout document s'y rapportant.»⁶⁵

La municipalité, le délégué et leurs inspecteurs ne peuvent être poursuivis en justice pour un acte accompli de bonne foi dans l'exercice de ces fonctions⁶⁶.

c) Sinistre majeur, réel ou imminent

L'article 54 *L.S.C.* prévoit que lorsque la vie, la santé ou l'intégrité des personnes est menacée par un sinistre majeur, réel ou imminent, toute personne désignée à cette fin par l'autorité responsable de la sécurité civile peut :

«1° dans le ressort de l'autorité, requérir de tout spécialiste, de toute personne tenue à la déclaration de risque ou de toute personne dont les activités ou les biens sont menacés ou touchés par le sinistre et comportent un risque d'aggravation du sinistre, des renseignements scientifiques, techniques ou autres et avoir accès au lieu de l'activité ou du bien ou au lieu sinistré afin de connaître

et de comprendre les effets du sinistre sur ce risque ou, s'il s'agit du lieu sinistré, les causes, le développement et les effets potentiels de ce sinistre;

2° divulguer, aux personnes concernées, les renseignements obtenus et nécessaires à la protection des personnes.»

L'autorité responsable de la sécurité civile et la personne qu'elle a désignée ne peuvent être poursuivies en justice pour un acte accompli de bonne foi dans l'exercice de ces fonctions⁶⁷.

Précisons que l'expression « autorité responsable de la sécurité civile » vise les municipalités locales, les autorités à qui celles-ci ont délégué leur responsabilité en matière de sécurité civile et celles qui sont, en vertu de la loi, compétentes à cet égard dans tout ou partie de leur territoire⁶⁸.

d) Ministre de la Sécurité publique

Le ministre de la Sécurité publique est responsable de la sécurité civile.⁶⁹

L'article 72 *L.S.C.* prévoit que lorsque la vie, la santé ou l'intégrité des personnes est menacée par un sinistre majeur ou mineur, réel ou imminent, le ministre ou toute personne qu'il désigne à cette fin peut :

«1° requérir de tout spécialiste, de toute personne tenue à la déclaration de risque ou de toute personne dont les activités ou les biens sont menacés ou touchés par le sinistre et comportent un risque d'aggravation du sinistre, des renseignements scientifiques, techniques ou autres et avoir accès au lieu de l'activité ou du bien ou au lieu sinistré afin de connaître et de comprendre les effets du sinistre sur ce risque ou, s'il s'agit du lieu sinistré, les causes, le développement et les effets potentiels de ce sinistre;

2° divulguer, aux personnes concernées, les renseignements obtenus et nécessaires à la protection des personnes.»

Le ministre peut également tenir ou faire tenir des inspections⁷⁰ et des enquêtes⁷¹.

Le ministre, une personne désignée en vertu de l'article 72 *L.S.C.*, un inspecteur et un enquêteur ne peuvent être poursuivis en justice en raison d'un acte accompli de bonne foi dans l'exercice de leurs fonctions⁷².

e) État d'urgence national

En vertu de l'article 88 *L.S.C.*, le gouvernement peut déclarer l'état d'urgence nationale, dans tout ou partie du territoire québécois, lorsqu'un sinistre majeur, réel ou imminent, ou un autre événement qui perturbe le fonctionnement de la communauté au point de compromettre la sécurité des personnes exige, pour protéger la vie, la santé ou l'intégrité des personnes, une action immédiate qu'il estime ne pas pouvoir se réaliser adéquatement dans le cadre des règles de fonctionnement habituelles des autorités responsables de la sécurité civile ou des ministères et organismes gouvernementaux concernés ou dans le cadre du plan national de sécurité civile.

Au cours de l'état d'urgence, malgré toute disposition contraire, le gouvernement ou le ministre habilité à agir en vertu de la déclaration d'état d'urgence peut, sans délai et sans formalité, pour protéger la vie, la santé ou l'intégrité des personnes :

«1° ordonner la mise en œuvre des mesures d'intervention prévues au plan des autorités responsables de la sécurité civile ou celles des ministères ou organismes gouvernementaux établies conformément à l'article 60 et, si nécessaire, désigner la personne qui en est chargée;

2° ordonner la fermeture d'établissements dans le territoire concerné;

3° contrôler l'accès aux voies de circulation ou au territoire concerné ou les soumettre à des règles particulières;

4° ordonner, lorsqu'il n'y a pas d'autre moyen de protection, la construction ou la démolition de tout ouvrage, le déplacement de tout bien ou l'enlèvement de toute végétation dans le territoire concerné;

5° accorder, pour le temps qu'il juge nécessaire à l'exécution rapide et efficace des mesures d'intervention, les autorisations ou dérogations prévues par la loi pour l'exercice d'une activité ou l'accomplissement d'un acte requis dans les circonstances;

6° ordonner, lorsqu'il n'y a pas d'autre moyen de protection, l'évacuation des personnes de tout ou partie du territoire concerné qu'il détermine ou leur confinement et veiller, si celles-ci n'ont pas d'autres ressources, à leur hébergement, leur ravitaillement et leur habillement ainsi qu'à leur sécurité;

7° ordonner de cesser l'alimentation en énergie ou en eau par aqueduc de tout ou partie du territoire concerné qu'il détermine;

8° requérir l'aide de toute personne en mesure d'assister les effectifs déployés;

9° réquisitionner les moyens de secours et lieux d'hébergement privés ou publics nécessaires;

10° réquisitionner des denrées, vêtements et autres biens de première nécessité pour les victimes et voir à leur distribution;

11° rationner les biens et services de première nécessité et établir des priorités d'approvisionnement;

12° avoir accès à tout lieu nécessaire pour l'exécution d'un ordre donné en vertu du présent article, au lieu menacé ou touché par l'événement ou au lieu d'une activité ou d'un bien qui comporte un risque d'aggravation de l'événement afin de connaître et de comprendre les effets de l'événement sur ce risque ou, s'il s'agit du lieu menacé ou touché, les causes, le développement et les effets potentiels de cet événement;

13° faire les dépenses et conclure les contrats qu'il juge nécessaires;

14° prendre la décision de mettre en œuvre, pour le territoire concerné, les programmes d'assistance financière visés à l'article 100.

Dans les mêmes conditions, le gouvernement peut, en outre, prendre toute autre décision nécessaire.»⁷³

Le gouvernement et ses membres ne peuvent être poursuivis en justice pour un acte accompli de bonne foi dans l'exercice de ces pouvoirs⁷⁴.

Par contre, le gouvernement est tenu, dans un délai de trois mois de la demande qui lui est adressée par une personne dont l'aide ou les biens ont été requis en vertu du paragraphe 8° ou 9° du premier alinéa de l'article 93 *L.S.C.*, de lui accorder une compensation déterminée sur la base du prix courant de location pour ce type de service ou de

bien tel qu'il s'établissait immédiatement avant l'événement⁷⁵.

Il en est de même pour un bien requis en vertu du paragraphe 10° du premier alinéa de l'article 93 *L.S.C.*, la compensation étant déterminée sur la base du prix courant de vente pour ce type de bien tel qu'il s'établissait immédiatement avant l'événement⁷⁶.

De plus, tout dommage causé dans l'exercice de l'un des pouvoirs prévus aux paragraphes 4° et 9° du premier alinéa de l'article 93 *L.S.C.* est indemnisé par le gouvernement, exception faite des dommages que l'événement aurait manifestement causés de toute manière⁷⁷.

f) Autres exonérations

i) Présomption de force majeure

L'article 124 *L.S.C.* prévoit que toute personne qui respecte un ordre donné en vertu de l'article 47 *L.S.C.* (état d'urgence local) ou 93 *L.S.C.* (état d'urgence national) est réputée se trouver dans une situation de force majeure.

La force majeure est un événement imprévisible et irrésistible. Est assimilée à la force majeure une cause étrangère qui présente ces mêmes caractères⁷⁸.

En temps normal, toute personne peut se dégager de sa responsabilité pour le préjudice causé à autrui si elle prouve que le préjudice résulte d'une force majeure, à moins qu'elle ne se soit engagée à le réparer⁷⁹.

La présomption de l'article 124 *L.S.C.* dispense toutefois la personne qui respecte un ordre donné au cours de l'état d'urgence de faire une telle preuve. En effet, cette personne sera réputée se trouver dans une situation de force majeure. Cette présomption légale est absolue et irréfragable⁸⁰.

L'effet pratique de l'article 124 *L.S.C.* est donc de dégager de sa responsabilité pour le préjudice causé à autrui la personne qui respecte un tel ordre.

ii) Présomption de lien de préposition

Selon l'article 125 *L.S.C.*, toute personne mobilisée en application de mesures établies sous le régime de la *Loi sur la sécurité civile* ou dont l'intervention est requise ou acceptée expressément en vertu de celle-ci est, pour la détermination de la responsabilité civile à l'égard des tiers, réputée être, au cours de la durée de son service, une préposée de l'autorité sous laquelle elle est placée.

Elle est toutefois réputée être une préposée de l'autorité responsable de la sécurité civile en défaut d'agir lorsqu'elle est mobilisée en vertu de l'article 83 *L.S.C.*⁸¹ ou une préposée du gouvernement lorsqu'elle est mobilisée à l'extérieur du Québec pour la mise en oeuvre de mesures de coopération visées à l'article 68 *L.S.C.*⁸².

La même présomption s'applique, avec les adaptations nécessaires, aux périodes de formation, d'exercices d'évaluation des mesures ou d'exercices préparatoires⁸³.

Par contre, cette présomption ne s'applique pas aux préposés de l'État ou des personnes morales de droit public, lesquels ne cessent pas d'agir dans l'exécution de leurs fonctions du seul fait qu'ils sont placés temporairement sous le commandement d'une autre autorité⁸⁴.

L'autorité, pour laquelle une personne est réputée être la préposée en vertu de l'article 125 *L.S.C.*, est tenue d'assumer la représentation ou la défense de cette personne dans une enquête du coroner ou du commissaire-enquêteur aux incendies portant sur l'événement auquel celle-ci a participé ou dans une procédure portant sur un acte posé dans l'exécution des tâches qui lui

ont alors été confiées et dont est saisi un tribunal ou un organisme qui exerce des fonctions judiciaires⁸⁵.

iii) Participation à des mesures d'intervention

La règle générale établie à l'article 125 *L.S.C.* pour la détermination de la responsabilité civile des personnes mobilisées à l'égard des tiers est précisée par l'article 126 *L.S.C.* qui prévoit que toute personne visée à l'article 125 *L.S.C.* qui participe à des mesures d'intervention lors d'un sinistre ou d'un autre événement visé par la présente loi, qu'il soit réel ou imminent, est exonérée de toute responsabilité pour le préjudice qui peut résulter de son intervention, à moins que ce préjudice ne soit dû à sa faute intentionnelle ou à sa faute lourde.

Cette exonération bénéficie à l'autorité sous laquelle la personne est placée, à l'autorité dont elle est présumée être la préposée et à l'autorité qui a mis en oeuvre les mesures d'intervention ou qui les a demandées⁸⁶.

L'exonération ne bénéficie cependant pas, dans le cas d'un sinistre majeur, à l'autorité qui n'a pas participé à l'établissement d'un schéma de sécurité civile ou adopté les mesures de protection alors qu'elle y était tenue. Elle ne peut non plus être invoquée si les mesures, qui sont prévues au plan de sécurité civile applicable et liées aux actes reprochés, n'ont pas été prises ou réalisées conformément à ce qui a été établi⁸⁷.

Ici encore, le législateur manifeste sa volonté de ne pas accorder d'immunité lorsque les obligations imposées par la loi en matière de planification n'ont pas été remplies ou que les mesures prévues n'ont pas été respectées.

CONCLUSION

Comme nous l'avons vu, il existe une variété de situations pouvant donner ouverture à une immunité ainsi qu'un nombre relativement important d'organismes et de personnes qui sont susceptibles de bénéficier d'une immunité sous une forme ou une autre.

Les règles d'immunité prévues par la *Loi sur la sécurité incendie* et la *Loi sur la sécurité civile* traduisent le souci du législateur d'encourager les intervenants dans ces domaines de sécurité publique à accomplir leur devoir sans craindre les poursuites judiciaires qui pourraient en découler.

Il faudra toutefois attendre les premiers jugements sur l'interprétation et l'application des dispositions législatives en cause avant de déterminer si ces mesures exceptionnelles ont eu l'effet désiré.

Références au texte

1. L.R.Q., c. S-3.4 [**L.S.I.**].
2. L.R.Q., c. S-2.3 [**L.S.C.**].
3. **Code civil du Québec**, art. 1457 [**C.c.Q.**].
4. **Laurentide Motels Ltd. c. Beauport (Ville de)**, [1989] 1 R.C.S. 705.
5. **Loi sur les cités et villes**, L.R.Q., c. C-19, art. 412(41) [L.C.V.]; **Code municipal du Québec**, L.R.Q., c. C-27.1, art. 555(3) [**C.M.**].
6. **Longueuil (Ville de) c. Compagnie d'assurances Guardian du Canada**, B.E. 2004BE-435 (C.A.); **Deschambault (Municipalité de) c. Portelance**, (5 février 2004), Québec 200-09-004117-021 (C.A.); **St-Maurice (La), compagnie d'assurances c. Saint-Gabriel-de-Brandon (Ville de)**, [2003] R.R.A. 305 (C.S.); **Axa Boréal Assurances inc. c. Forestville (Ville de)**, B.E. 2003BE-506 (C.S.); **Alexis Nihon (Québec) inc. c. Commerce & Industry Insurance Co. of Canada**, [2002] R.R.A. 777 (C.A.) (requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée); **Canadian Surety Co. c. Rondeau-Soutière**, [2001] R.R.A. 345 (C.S.) (appel accueilli sur une autre question); **Groupe Commerce (Le), compagnie d'assurances c. Chénéville (Municipalité du village de)**, [1998] R.R.A. 567 (C.S.); **Compagnie d'assurances Union commerciale Itée c. L'Étang-du-Nord (Corporation municipale de)**, [1997] R.R.A. 444 (C.S.) (règlement hors cour en appel); **Sainte-Foy (Ville de) c. Prudentielle (La), compagnie d'assurances Itée**, [1997] R.R.A. 72 (C.A.); **Bélaïr, compagnie d'assurances c. Moisie (Ville de)**, [1996] R.R.A. 1247 (C.S.); **United States Fire Insurance Co. c. Greenfield Park (Ville de)**, [1996] R.R.A. 816 (C.S.) (règlement hors cour en appel); **Souveraine (La), compagnie d'assurances du Canada c. Hémond**, [1996] R.R.A. 139 (C.S.) (désistement d'appel); **American Home Insurance Co. c. Lévis (Ville de)**, [1994] R.R.A. 1024 (C.S.); **Boman Fabrics Ltd. c. Saint-Léonard (Ville de)**, [1992] R.R.A. 687 (C.S.) (règlement hors cour en appel).
7. **Laurentide Motels Ltd. c. Beauport (Ville de)**, [1989] 1 R.C.S. 705; **Dominion du Canada, Compagnie d'assurances générales c. Morin-Heights (Municipalité de)**, [1992] R.R.A. 311 (C.S.).
8. **United States Fire Insurance Co. c. Greenfield Park (Ville de)**, [1996] R.R.A. 816 (C.S.).
9. Québec, Assemblée nationale, **Journal des débats de la Commission des institutions**, «Étude détaillée du projet de loi n° 112 – Loi sur la sécurité incendie» (7 et 8 juin 2000).
10. Article 1471 **C.c.Q.**
11. Article 1457 **C.c.Q.**
12. P.-A. Côté, **Interprétation des lois**, 3^e éd., Montréal, Thémis, 1999, p. 63; **General Motors Acceptance Corporation of Canada Ltd. c. Boucher**, [1979] C.A. 250; **Lévesque c. Ministre de la Voirie du Québec**, [1975] C.A. 227; **Mingarelli c. Montreal Tramway Company**, [1959] R.C.S. 43.
13. Articles 47 et 93 **L.S.C.**
14. Article 32 **L.S.I.**; articles 53 et 54 **L.S.C.**
15. Article 32, alinéa 4 **L.S.I.**
16. Article 32, alinéa 4 **L.S.I.**
17. Article 32, alinéa 4 **L.S.I.**
18. Article 32, alinéa 4 **L.S.I.**
19. Article 47, alinéa 1 **L.S.I.**
20. Article 47, alinéa 1 **L.S.I.**
21. Article 47, alinéa 2 **L.S.I.**
22. Article 47, alinéa 2 **L.S.I.**
23. Article 48 **L.S.I.**
24. Article 48 **L.S.I.**
25. Article 83 **L.S.I.**

26. Article 83 **L.S.I.**
27. Article 149 **L.S.I.**
28. Article 149 **L.S.I.**
29. Articles 47, alinéa 2, et 53, alinéa 4 **L.S.C.**
30. Article 47, alinéa 2 **L.S.C.**
31. Article 47, alinéa 2 **L.S.C.**
32. Article 53, alinéa 4 **L.S.C.**
33. Article 53, alinéa 4 **L.S.C.**
34. Article 54, alinéa 2 **L.S.C.**
35. Article 54, alinéa 2 **L.S.C.**
36. Article 79 **L.S.C.**
37. Article 79 **L.S.C.**
38. Article 79 **L.S.C.**
39. Article 93, alinéa 3 **L.S.C.**
40. Article 93, alinéa 3 **L.S.C.**
41. Article 124 **L.S.C.**
42. Articles 125, 126 et 127 **L.S.C.**
43. En date de la rédaction du présent texte, il n'existe pas de tel règlement.
44. Article 32, alinéa 2 **L.S.I.**
45. Article 32, alinéa 4 **L.S.I.**
46. Article 2805 **C.c.Q.**
47. Article 36, alinéa 2 **L.S.I.**
48. Article 37 **L.S.I.**
49. Article 40, alinéa 2, paragraphe 7 **L.S.I.**
50. Article 8, alinéa 1 **L.S.I.**
51. J.-L. Baudouin et P. Deslauriers, **La responsabilité civile**, 6^e éd., Cowansville, Yvon Blais, 2003, p. 122.
52. Article 1474 **C.c.Q.**
53. Article 42, alinéa 1 **L.S.I.**
54. Article 42, alinéa 2 **L.S.I.**
55. Article 42, alinéa 1 **L.S.I.**
56. Article 42, alinéa 2 **L.S.I.**
57. Article 412(41) **L.C.V.**; article 555(3) **C.M.Q.**
58. Article 81, alinéa 1 **L.S.I.**
59. Article 135, alinéa 1 **L.S.I.**
60. Article 145 **L.S.I.**
61. Article 148 **L.S.I.**
62. Article 42 **L.S.C.**
63. Article 8, alinéa 3 **L.S.C.**; en date de la rédaction du présent texte, il n'existe pas de tel règlement.
64. Article 53, alinéa 1 **L.S.C.**
65. Article 53, alinéa 2 **L.S.C.**
66. Article 53, alinéa 4 **L.S.C.**
67. Article 54, alinéa 2 **L.S.C.**
68. Article 2, alinéa 1, paragraphe 4 **L.S.C.**
69. Article 62, alinéa 1 **L.S.C.**
70. Article 76 **L.S.C.**
71. Article 78 **L.S.C.**
72. Article 79 **L.S.C.**
73. Article 93, alinéas 1 et 2 **L.S.C.**
74. Article 93, alinéa 3 **L.S.C.**

75. Article 94, alinéa 1 **L.S.C.**
76. Article 94, alinéa 2 **L.S.C.**
77. Article 95 **L.S.C.**
78. Article 1470, alinéa 2 **C.c.Q.**
79. Article 1470, alinéa 1 **C.c.Q.**
80. Article 2847, alinéa 2 **C.c.Q.**
83. Article 125, alinéa 2 **L.S.C.**
84. Article 125, alinéa 3 **L.S.C.**
85. Article 127, alinéa 1 **L.S.C.**
86. Article 126, alinéa 2 **L.S.C.**
87. Article 126, alinéa 2 **L.S.C.**

81. Article 83 **L.S.C.**: «Lorsqu'une autorité responsable de la sécurité civile est empêchée d'agir ou fait défaut d'agir en situation de sinistre majeur, réel ou imminent, ou lors du rétablissement de la situation après un tel sinistre, le ministre peut ordonner, dans tout ou partie du ressort de cette autorité, la mise en œuvre des mesures d'intervention ou de rétablissement dont elle est responsable suivant le plan de sécurité civile applicable et désigner, si nécessaire, la personne qui en est chargée ou, à défaut de plan, la mise en œuvre des mesures d'intervention ou de rétablissement du plan national de sécurité civile.»

82. Article 68 **L.S.C.**: «Pour permettre la mise en œuvre de mesures de coopération en matière de sécurité civile avec l'extérieur du Québec, le ministre peut ordonner l'utilisation des ressources affectées aux mesures prévues au plan national de sécurité civile qu'il détermine.

Le gouvernement peut, aux mêmes fins, en situation de sinistre majeur, réel ou imminent, au Québec ou ailleurs, accorder, pour le temps qu'il juge nécessaire à l'exécution rapide et efficace des mesures d'intervention mises en œuvre par les autorités québécoises ou étrangères, les autorisations ou dérogations prévues par la loi pour l'exercice d'une activité ou l'accomplissement d'un acte requis dans les circonstances.»

AÉRODROME MUNICIPAL – GESTION PAR UN TIERS

9108-3204 Québec inc. c. Saint-Mathieu-de-Belœil (Municipalité de), C.S. de Saint-Hyacinthe, l'Honorable Jacques Dufresne, j.c.s., le 24 août 2004, Référence J.E. 2004-2080.

La Cour est saisie d'une requête en jugement déclaratoire et en nullité visant à faire annuler diverses ententes et règlement municipaux.

La Municipalité est propriétaire, depuis 1983, d'un terrain sur lequel est aménagé un aéroport. La gestion et l'exploitation de l'aéroport sont confiées par la Municipalité à une corporation sans but lucratif qui a pour objet de promouvoir l'aviation. Depuis plusieurs années, la Municipalité impose une taxe sur les immeubles situés dans le secteur de l'aéroport et verse une subvention à la corporation pour un montant équivalant aux taxes perçues.

La demanderesse conteste la validité des règlements de taxation et des ententes intervenues entre la Municipalité et la corporation. Elle reproche également à la Municipalité d'avoir acquis le terrain par voie de résolution plutôt que par règlement.

En ce qui concerne l'acquisition du terrain, la Cour constate effectivement que la Municipalité a procédé par voie de résolution alors que l'article 625 du *Code municipal du Québec* (L.R.Q., c. C-27.1) l'obligeait à adopter un règlement. Cependant, compte tenu des délais écoulés, ce motif ne peut être retenu pour annuler la vente. En effet, il ne s'agit pas d'un cas d'absence totale de compétence et le recours institué plus de vingt ans après les faits est tardif.

En ce qui concerne l'entente avec la corporation, l'article 625 prévoit expressément que la Municipalité peut conclure des ententes avec toute

corporation ou personne concernant la location, l'exploitation et la vente d'un aéroport.

Enfin, bien que l'article 625 précise que la Municipalité peut aménager, entretenir ou exploiter un aéroport municipal à ses frais, cela ne limite pas le pouvoir de la Municipalité d'imposer une taxe ou un tarif en conformité avec l'article 979 du *Code municipal*. Les formalités d'adoption et d'approbation des règlements ont été suivies et les immeubles situés dans le bassin de taxation bénéficient d'une façon ou d'une autre de la présence de l'aéroport.

En conséquence, la Cour rejette la requête.

CONSTAT D'INFRACTION - PERSONNE AUTORISÉE

Lac-Saint-Jean-Est (Municipalité régionale de comté de) c. 2967-5022 Québec inc., C.M. d'Alma, l'Honorable Jean-M. Morency, j.c.m., le 13 septembre 2004, Référence J.E. 2004-2213.

La Cour est saisie d'une demande de rejet de deux constats d'infraction reprochant aux défendeurs d'avoir effectué des travaux de coupe forestière au-delà de la superficie autorisée par leur permis.

Les constats d'infraction ont été signés par un ingénieur forestier engagé par la M.R.C. pour veiller à l'application du règlement. Les défendeurs prétendent que cette personne n'était pas autorisée à délivrer les constats d'infraction.

Le règlement applicable comporte une autorisation générale pour le coordonnateur à l'aménagement et les adjoints de délivrer des constats d'infraction, au nom de la M.R.C. Le Tribunal ne voit pas dans cette façon de procéder une délégation de pouvoir illégale.

De plus, il n'est pas nécessaire que la personne désignée pour agir au nom de la M.R.C. soit nécessairement un employé de celle-ci, ni un employé salarié. La désignation d'un ingénieur forestier engagé sur une base contractuelle est valide et ne change en rien la qualité du mandat confié.

La demande de rejet des constats d'infraction est donc rejetée.

DIRECTEUR DE POLICE – OBLIGATION DE DÉFENDRE

Boulangier c. Varennes (Ville de), C.A. de Montréal, les Honorables Pierrette Rayle, Yves-Marie Morissette, j.j.c.a, et Louise Lemelin, j.c.a. (*ad hoc*), le 16 juillet 2004, Référence J.E. 2004-2083.

La Cour est saisie de l'appel d'un jugement de la Cour supérieure ayant rejeté une requête en injonction interlocutoire.

L'appelant était directeur de la Sécurité publique de la Municipalité intimée. Il a fait l'objet d'accusations criminelles d'abus de confiance et a été suspendu sans solde par la Municipalité. L'appelant a porté cette décision en appel selon les dispositions de la *Loi sur la police* (L.R.Q., c. P-13.1). Son appel fut rejeté et il a demandé la révision judiciaire de cette décision.

Entre temps, l'appelant a été déclaré coupable d'abus de confiance par la Cour du Québec et congédié dans les jours suivants. L'appelant a également porté la décision de le congédier en appel. Suite à la déclaration de culpabilité, la Municipalité a toutefois refusé de continuer de défrayer les frais d'avocats de l'appelant.

Celui-ci s'est adressé à la Cour supérieure afin de forcer la Municipalité à payer les honoraires et déboursés de ses avocats en invoquant l'article

604.6 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19).

La Cour constate qu'une simple lecture de l'article 604.6 fait immédiatement ressortir que l'obligation de la Municipalité n'a d'application que lorsqu'une personne est défendeur, intimé, accusé ou mis en cause. Cela exclut à première vue une personne qui, prenant l'initiative d'une procédure judiciaire, serait demandeur, requérant ou intervenant. La disposition oblige donc la Municipalité à fournir une protection juridique aux personnes qui, en raison de l'exercice de leurs fonctions, deviennent la cible d'une procédure judiciaire.

Au stade de l'injonction interlocutoire, le juge de première instance pouvait donc conclure que la demande de l'appelant ne comportait pas une démonstration *prima facie* suffisamment convaincante des droits de l'appelant.

L'appel est donc rejeté.

DROITS ACQUIS – ABSENCE DE PERMIS

Sainte-Barbe (Municipalité de la paroisse de) c. Henry, C.S. de Beauharnois, l'Honorable Jean-Guy Dubois, j.c.s., le 23 juin 2004, Référence REJB 2004-69416.

La Cour est saisie d'une requête en cessation d'usage.

Le défendeur est propriétaire d'une roulotte, laquelle a été installée sur un terrain de la Municipalité en 1987. Depuis 1989, la réglementation de zonage n'autorise plus les roulottes dans la zone en question. La Municipalité demande donc à la Cour d'obliger le défendeur à se conformer à sa réglementation. Ce dernier plaide les droits acquis.

La Cour considère que le demandeur ne peut bénéficier de droits acquis puisque la réglemen-

tation en vigueur lors de l'installation de sa roulotte exigeait l'obtention d'un permis, lequel n'a pas été demandé. L'utilisation de la roulotte était donc illégale et ne peut conférer de droits acquis.

Cependant, la Cour constate que le défendeur aurait été avisé par un préposé de la Municipalité, en 1990, qu'il bénéficiait de droits acquis. De plus, entre 1990 et 1999, la Municipalité n'a rien reproché au demandeur et, malgré les avis transmis en 1999 et 2002, la requête ne sera intentée qu'en 2003.

Dans l'exercice de sa discrétion, la Cour considère qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande.

N.D.L.R. : Jugement porté en appel, C.A. de Montréal, le 22 juillet 2004, n° 500-09-014779-045.

DROITS DE MUTATION - EMPHYTÉOSE

Carrefour Repentigny inc. c. Repentigny (Ville de), C.S. de Joliette, l'Honorable Jean Guibault, j.c.s., le 17 décembre 2004, Référence n° 705-17-000682-037.

La demanderesse réclame le remboursement d'une somme de 131 343 \$ payée sous protêt à titre de droits de mutation immobilière.

La demanderesse, emphytéote d'un emplacement sur lequel est érigé un centre commercial, a acquis du propriétaire les droits de celui-ci.

Il s'agit de déterminer s'il y a transfert en raison de l'acquisition des droits du propriétaire et la base sur laquelle ceux-ci doivent être établis. La demanderesse ne conteste pas l'imposition des droits de mutation liés à l'acquisition des droits du bailleur dans le terrain. La contestation porte sur les droits qui sont conséquents à l'acquisition par elle du bâtiment.

Après examen des dispositions de la *Loi concernant les droits de mutation immobilière*

(L.R.Q., c. D-15.1), la Cour conclut que la demanderesse étant devenue propriétaire de l'ensemble des droits liés à la fois au bâtiment et au terrain, il y a eu transfert du bâtiment et, en conséquence, les droits établis sur la valeur de celui-ci ne sauraient faire l'objet d'un remboursement.

Ainsi, l'action est rejetée avec dépens.

DROITS DE MUTATION - VALEUR MARCHANDE

Lamontagne c. Chibougamau (Corporation municipale de la Ville de), C.Q. d'Abitibi, l'Honorable Johanne Roy, j.c.q., le 7 juin 2004, Référence REJB 2004-68640 et J.E. 2004-2030.

La Cour est saisie d'un recours par lequel le demandeur réclame le remboursement d'une partie des droits de mutation qu'il a payés suite à l'acquisition d'un bâtiment. Peu de temps après la vente de l'immeuble, le rôle d'évaluation foncière a été modifié rétroactivement et la valeur de l'immeuble est passée de 736 900 \$ à 119 500 \$ pour tenir compte de son piètre état. Le demandeur prétend que le calcul des droits de mutation doit être ajusté en fonction de la nouvelle valeur attribuée au bâtiment.

Rappelant qu'aux termes de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* (L.R.Q., c. D-15.1), c'est la valeur marchande de l'immeuble au moment de son transfert qui doit servir de base au calcul du droit de mutation, la Cour indique que cette formulation n'empêche pas de considérer la valeur modifiée lorsque la révision a été effectuée dans les délais prescrits et qu'elle a rétroagi à une date antérieure à celle du transfert.

La Cour ajoute qu'il faut par ailleurs appliquer le principe d'interprétation voulant qu'en cas de doute, la solution doive favoriser le contribuable. En l'espèce, il faut permettre que le droit de mutation soit calculé en tenant compte de la valeur uniformisée établie à partir de l'état

véritable de l'immeuble, donc de la valeur au rôle telle que modifiée rétroactivement.

Ainsi, la Cour accueille le recours et ordonne à la Municipalité de verser à celui-ci les droits de mutation perçus en trop.

ÉVALUATION - CONTESTATION TARDIVE

Daoust c. Châteauguay (Ville de), C.Q. de Beauharnois, l'Honorable Louis Rémillard, j.c.q., le 14 avril 2004, Référence REJB 2004-61713.

La Cour est saisie de l'appel d'une décision du Tribunal administratif du Québec, section des affaires immobilières, ayant rejeté un recours visant à être autorisé à contester la valeur foncière d'un immeuble.

Au cours de l'application du rôle triennal, en décembre 2001, la Municipalité modifie à la hausse la valeur attribuée à l'immeuble en cause. Or, le contribuable ne reçoit pas copie de l'avis de modification et ne prend connaissance de cette modification que le 5 mars 2002. Il communique aussitôt avec le service de l'évaluation de la Municipalité où on lui indique que puisque le délai de soixante jours suivant l'expédition de l'avis de modification est expiré, il lui est impossible de présenter une demande de révision à l'encontre de cette nouvelle valeur.

Le contribuable retient alors les services d'un avocat et, le 12 mars 2002, celui-ci fait parvenir une lettre à la Municipalité dans laquelle il suggère qu'une entente de gré à gré soit conclue, évitant ainsi, mentionne-t-il, le recours à l'article 134.1 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1). Cette disposition prévoit qu'une demande de révision qui n'a pu être déposée dans les délais applicables en raison d'une situation de force majeure peut l'être dans les soixante jours qui suivent la fin de cette situation.

Comme la Municipalité répond de façon négative à cette lettre, l'avocat dépose, le 12 avril 2002, une requête introductive de recours devant le Tribunal administratif du Québec dans laquelle il demande l'extension du délai pour produire une demande de révision, conformément à l'article 134.1 de la *Loi*.

La Cour du Québec confirme la décision du Tribunal administratif et rejette le recours du contribuable. Elle note qu'aux termes de l'article 138.5 de la *Loi*, le recours au Tribunal administratif doit obligatoirement avoir le même objet que la demande de révision. Ainsi, pour être admise à former un recours devant le Tribunal administratif, une personne doit préalablement avoir fait une demande de révision. En l'instance, puisque aucune demande de révision n'a été présentée par le contribuable, le Tribunal administratif n'avait pas la compétence pour entendre la requête de celui-ci, aucune disposition de la *Loi* ne lui permettant de statuer sur l'application de l'article 134.1 avant le dépôt d'une demande de révision. D'ailleurs, au moment où le Tribunal administratif a entendu le recours, il était maintenant trop tard pour déposer une demande de révision puisque le délai de soixante jours prévu à l'article 134.1 était expiré.

EXPROPRIATION - NOUVELLE PREUVE

Québec (Procureur général) c. Mordeau inc. et al, C.Q. de Joliette, l'Honorable Jean-Pierre Bourduas, j.c.q., le 28 mai 2004 (jugement rectifié le 9 juin 2004), Référence J.E. 2004-1852.

La Cour du Québec est saisie de l'appel d'une décision intérimaire du Tribunal administratif du Québec, section des affaires immobilières, rendue en matière d'expropriation et ayant rejeté une demande de réouverture d'enquête.

Par sa demande, l'expropriante désire produire la preuve de deux ventes à des fins de

comparaison en vue de la détermination du taux unitaire applicable aux terrains expropriés pour le calcul de l'indemnité d'expropriation.

Le Tribunal administratif a rejeté cette demande de réouverture d'enquête, constatant que la date retenue pour l'évaluation des terrains expropriés était le 5 septembre 2000 et que les deux ventes dont l'expropriante cherchait à faire la preuve étaient postérieures à cette date. Or, à cet égard, le Tribunal administratif a rappelé que la preuve de transactions postérieures n'est que rarement permise et que, en l'espèce, rien ne permettait de s'écarter de cette règle.

La Cour du Québec note, dans un premier temps, que la jurisprudence de même que la doctrine établissent clairement qu'il est possible de considérer les transactions postérieures à la date d'évaluation pour établir le plein potentiel d'un terrain. La Cour souligne que pour en arriver à sa conclusion de valeur, le Tribunal administratif a laissé de côté trente-sept ventes comparables pour n'en retenir que deux.

La Cour est d'avis que le Tribunal administratif a mal exercé sa discrétion quant à la recevabilité de la nouvelle preuve. En effet, ayant permis aux expropriées d'amender leurs réclamations pour tenir compte d'une nouvelle expertise réalisée en juillet 2002, il devait aussi, pour mieux éclairer le débat, permettre à l'expropriante de faire la preuve de transactions inconnues au moment de l'enquête. Par ailleurs, ces transactions apparaissent être très pertinentes puisqu'elles concernent des terrains qui sont voisins de ceux expropriés, qui sont soumis au même zonage et qui ont été transigés par l'auteur des expropriées.

La Cour est donc d'avis que ces éléments pourront avoir une influence déterminante sur la décision et permettront une preuve plus complète, le tout dans le meilleur intérêt de la justice.

Ainsi, elle accueille l'appel de l'expropriante et autorise la preuve des deux transactions postérieures.

EXPROPRIATION DÉGUISÉE – PARC

Montréal (Ville de) c. Benjamin, C.A. de Montréal, les Honorables Joseph R. Nuss, André Forget et Yves-Marie Morissette, j.j.c.a., le 30 novembre 2004, Référence REJB 2004-80976.

La Cour est saisie de l'appel d'un jugement de la Cour supérieure ayant accueilli une action en dommages-intérêts et en répétition de l'indu.

L'intimé est propriétaire d'un terrain vacant dans la Municipalité depuis 1965. En 1979, le zonage municipal a eu pour effet de limiter les usages de sa propriété aux parcs publics, espaces ouverts au public et certains bâtiments municipaux. En 1990, dans le cadre de travaux d'aménagement d'un parc, la Municipalité a clôturé un parc, incluant le terrain de l'intimé. Un sentier empiète également sur sa propriété.

La Cour confirme que, dans les circonstances fort particulières de cette affaire, le premier juge a eu raison de conclure à une expropriation déguisée. Elle intervient toutefois afin de modifier la date du calcul des intérêts et de l'indemnité additionnelle. Elle ordonne également le remboursement des taxes payées depuis la prise de possession du terrain au taux légal plutôt qu'au taux imposé par la Municipalité sur les arrérages de taxes.

FISCALITÉ - C.H.S.L.D. EXEMPTION

Gestion immobilière Louvon inc. c. Laval (Ville de), C.Q. de Laval, l'Honorable Monique Fradette, j.c.q., le 21 novembre 2003, Référence J.E. 2004-1562.

La Cour est saisie de deux appels liés à des décisions du Tribunal administratif du Québec, section des affaires immobilières.

Un premier appel porte sur le rejet d'un recours entrepris visant à contester l'imposition de la taxe sur les immeubles non résidentiels et la taxe d'affaires. Ce premier appel est accueilli.

En effet, le Tribunal administratif s'est mal instruit en droit en accordant une portée trop grande à l'arrêt *Vigi Santé ltée*. Il est possible et parfaitement raisonnable de distinguer les parties du bâtiment qui sont affectées à des fins résidentielles, soit l'hébergement des bénéficiaires, et les parties qui ne servent pas à cet hébergement.

Quant à l'autre appel portant sur l'erreur qu'aurait commise le Tribunal administratif en marge d'une requête en vue d'amender les procédures et joindre une demande liée à l'évaluation de la valeur imposable de l'immeuble, le Tribunal administratif s'est correctement instruit et a appliqué le principe que l'amendement d'une plainte doit être interprété de façon large et libérale.

N.D.L.R. : Jugement porté en appel, C.A. de Montréal, le 22 décembre 2003, n° 500-09-014083-034; désistement produit le 15 avril 2004.

FISCALITÉ - PROPRIÉTÉ D'UNE VILLE

3851885 Canada inc. et al c. Notre-Dame-des-Prairies (Municipalité de), C.S. de Joliette, l'Honorable Clément Trudel, j.c.s., le 12 mai 2004, Référence J.E. 2004-1604.

Les requérantes veulent voir déclarer que les taxes foncières spéciales imposées par l'intimée sur leurs immeubles le sont injustement depuis que la Municipalité est devenue propriétaire d'un immeuble autrefois assujéti à cette taxe et qu'elle s'en réclame exempte.

La Cour, après un examen minutieux de la jurisprudence et des dispositions législatives, considère que l'intimée qui a choisi d'acquérir un terrain quant auquel des sommes significatives de taxes étaient dues, ce pour protéger sa créance, ne peut reporter sur les immeubles qui sont visés par les règlements décrétant des travaux d'amélioration locale les taxes autrefois imposées sur le terrain acquis.

En effet, l'intimée doit supporter elle seule les taxes qui sont imposées annuellement sur l'immeuble jusqu'à l'amortissement de l'emprunt. Conclure autrement mettrait en péril la stabilité des finances municipales et s'avérerait inéquitable pour les requérantes. L'intimée a fait le choix de protéger sa créance sans mauvaise foi, mais elle doit assumer la responsabilité de ce choix; les taxes qui sont imposées seraient autrement imposées sur l'immeuble.

Ainsi, ordonnance est rendue, enjoignant à l'intimée de rembourser les sommes payées en trop et de rétablir les proportions en tenant compte de sa propre propriété.

FISCALITÉ - TAXE OU SURTAXE SUR LES IMMEUBLES

M.R.C. de Matawinie c. Loyer, C.Q. de Joliette, l'Honorable Georges Massol, j.c.q., le 28 avril 2004, Référence REJB 2004-62084.

La Cour est saisie d'un appel d'une décision du Tribunal administratif du Québec, section des affaires immobilières, dans laquelle celui-ci a jugé que l'immeuble de l'intimé ne pouvait être partiellement assujéti à la taxe ou surtaxe sur les immeubles non résidentiels.

L'intimé, travailleur autonome, est technicien en bâtiment et membre de la Corporation des technologues professionnels du Québec. L'immeuble en litige est sa résidence personnelle dans

laquelle il a aménagé un bureau de travail avec chaise, ordinateur, imprimante et télécopieur, à l'extrémité d'une chambre. L'adresse de sa résidence apparaît dans les pages jaunes pour annoncer ses activités professionnelles et sa carte d'affaires y réfère également. En outre, il a communiqué l'adresse de sa résidence à l'inspecteur général des institutions financières. L'intimé ne reçoit cependant aucun client à sa résidence et la chambre dans laquelle a été aménagé le bureau de travail est utilisée par sa fille durant les fins de semaine.

Le Tribunal administratif a jugé que la partie de l'immeuble en cause utilisée comme bureau de travail ne pouvait être assujettie à la taxe ou surtaxe sur les immeubles non résidentiels, notant essentiellement que cette partie qualifiée de non résidentielle n'avait pas perdu sa vocation fondamentale de résidence.

La Cour renverse la décision du Tribunal administratif, notant que, contrairement à ce qu'a décidé le Tribunal, les cinquièmes alinéas des articles 244.11 et 244.23 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1) visent spécifiquement les immeubles comme celui en cause, à savoir des unités d'évaluation qui comprennent à la fois des immeubles résidentiels et non résidentiels ou des parties de tels immeubles.

En définitive, la Cour juge que la preuve soumise en l'instance justifiait de conclure que la partie utilisée par l'intimé pour ses affaires constituait une partie non résidentielle sujette à la surtaxe. Elle accueille donc l'appel.

IMMEUBLES INDUSTRIELS MUNICIPAUX - VENTE

Salaberry-de-Valleyfield (Ville de) c. Construction Lecompte inc., C.Q. de Beauharnois, l'Honorable Louis Rémillard, j.c.q., le 26 mars 2004, Référence J.E. 2004-1561.

La demanderesse réclame la résolution de la vente intervenue au bénéfice de la défenderesse. En effet, celle-ci ne s'est pas conformée à ses obligations liées à la construction d'un bâtiment à des fins industrielles dans le délai prévu de deux ans. La Ville a exercé son droit de retrait treize mois après l'expiration du délai.

La Cour considère que l'article 6.0.1 de la *Loi sur les immeubles industriels municipaux* (L.R.Q., c. I-0.1) n'a pas pour effet de forclure le recours de la Ville. Le délai de douze mois n'est pas de rigueur et aucun préjudice n'a été avancé de la part de la défenderesse quant au fait que le délai n'a pas été respecté.

Ainsi, l'action est accueillie avec dépens.

INFRACTION - LOI SUR LES ARCHITECTES

Chibougamau (Ville de) c. Ordre des architectes du Québec, C.S. d'Abitibi, l'Honorable Richard Grenier, j.c.s., le 17 septembre 2004, Référence [2004] J.Q. n° 9701 (QL).

La Cour est saisie de l'appel d'une décision de la Cour du Québec ayant déclaré la Municipalité coupable d'une infraction à la *Loi sur les architectes* (L.R.Q., c. A-21).

L'article 16 de cette *Loi* prévoit que tous les plans et devis de travaux d'architecture pour la construction, l'agrandissement, la reconstruction, la rénovation ou la modification d'un édifice, doivent être signés et scellés par un membre de l'Ordre. L'article 17 prévoit que toute personne qui utilise, ou permet qu'on utilise, pour les fins de tels travaux, des plans et devis non conformes, commet une infraction et est passible d'une amende.

L'Ordre des architectes a porté plainte contre la Municipalité suite à la délivrance par ses préposés d'un permis autorisant la construction

d'un immeuble sur la foi de plans non signés et scellés par un architecte. La Municipalité a ainsi été trouvée coupable d'avoir permis qu'on utilise des plans non conformes pour les fins de travaux.

En appel, la Municipalité plaide avoir fait preuve de diligence raisonnable. La Cour rejette cet argument et considère que les documents soumis au soutien de la demande de permis de construction démontraient, à leur face même, que les travaux étaient assujettis à la **Loi** et que les plans soumis n'étaient pas signés par un architecte. La Cour assimile l'attitude de la Municipalité à de l'aveuglement volontaire.

De l'avis de la Cour, les municipalités sont dans une position privilégiée pour faire respecter la **Loi sur les architectes** et elles doivent tout simplement aviser les requérants de déposer des plans conformes s'ils veulent obtenir un permis.

L'appel est donc rejeté.

INFRACTION – STATIONNEMENT

Matane (Ville de) c. Desrosiers, C.S. de Rimouski, l'Honorable Richard Grenier, j.c.s., le 29 septembre 2004, Référence J.E. 2004-2214.

La Cour est saisie de l'appel d'un jugement de la Cour du Québec ayant acquitté l'intimé relativement à l'infraction d'avoir garé un véhicule sans détenir le permis de stationnement requis.

L'intimé est détenteur d'une vignette de stationnement, mais elle avait été oubliée dans un autre véhicule le jour de l'infraction. La Cour constate que la défense d'oubli est irrecevable dans de telles circonstances, malgré la bonne foi du demandeur. Elle souligne également que le juge de première instance aurait dû appliquer les décisions antérieures de la Cour supérieure au même effet.

L'appel est donc accueilli et l'intimé est déclaré coupable.

INSTALLATIONS SANITAIRES – INJONCTION

Sept-Îles (Ville de) c. Comité des citoyens du district de La Rive inc., C.S. de Mingan, l'Honorable Jean-Roch Landry, j.c.s., le 25 juin 2004, Référence J.E. 2004-2029.

La Cour est saisie d'une requête en injonction interlocutoire à la demande de la Municipalité.

Le ministre de l'Environnement a ordonné à la Municipalité de préparer et de mettre en œuvre un plan d'assainissement pour corriger la présence d'installations septiques non conformes au **Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées** (R.R.Q., c. Q-2, r. 8) dans un secteur de son territoire.

Le plan adopté par la Municipalité prévoit notamment des tests d'échantillonnage et des travaux de caractérisation des installations sanitaires existantes. Les intimés, visés par ce plan, empêchent la Municipalité de procéder aux travaux de caractérisation, d'où la demande d'injonction.

La Cour considère que le droit de la Municipalité de procéder à des travaux de qualification ou de caractérisation des installations sanitaires paraît incontestable. Quant au préjudice irréparable, le fait d'empêcher la Municipalité d'exercer les pouvoirs que la loi lui confère causerait un tort irréparable à l'intérêt public. Enfin, le poids des inconvénients penche en faveur de la Municipalité puisque les travaux peuvent être exécutés rapidement et les lieux sont aussitôt remis en état. De plus, si un préjudice est causé aux propriétaires, ils peuvent réclamer une indemnité. Il s'agit d'une atteinte minimale en comparaison avec les dommages possibles à la nappe phréatique en raison d'une installation non conforme.

En conséquence, l'injonction interlocutoire est accueillie.

PAIX ET ORDRE - PORT D'UN MASQUE

Québec (Ville de) c. Tremblay, C.M. de Québec, l'Honorable Paulin Cloutier, j.c.m., le 29 mars 2004, Référence J.E. 2004-1563.

L'intimé fait valoir, à l'encontre d'une contravention qui lui a été émise, que sa liberté d'expression est niée par la réglementation municipale qui interdit le port du masque. Les faits ne sont pas discutés, l'intimé portait bel et bien un masque noir de gardien de but équipé d'une visière complète et faisait peur aux passants.

La Cour analyse de façon exhaustive la réglementation de la poursuivante de même que celle d'autres villes faisant maintenant partie de son territoire et il ressort que les expressions «déguisement» et «masque» prévues à la réglementation sont imprécises, d'autant que le port du masque ou d'un déguisement est permis à certaines occasions dans certaines municipalités, ce qui n'est pas le cas pour la réglementation dont l'application est ici recherchée. De même, l'interdit prévu par la réglementation s'applique à toute rue qui comprend les places publiques et les endroits auxquels un citoyen peut avoir accès.

La Cour considère que l'interdit est trop large et n'est pas justifié par des considérations de paix publique. L'intimé a pu faire valoir à bon droit que sa liberté d'expression était brimée puisque la réglementation a une portée excessive par son imprécision.

En conséquence, l'intimé est acquitté.

N.D.L.R. : Jugement porté en appel, C.S. de Québec, le 28 avril 2004, n° 200-36-001154-046; appel rejeté le 7 janvier 2005.

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION – INFRACTION

Québec (Ville de) c. Vallée, C.M. de Québec, l'Honorable Paulin Cloutier, j.c.m., le 29 avril 2004, Référence J.E. 2004-2079.

Le défendeur est accusé d'avoir contrevenu à deux règlements municipaux en installant un drain français non conforme lors de la construction de sa résidence.

Les dispositions pertinentes du *Code national du bâtiment* et de son règlement d'application auxquelles réfèrent le règlement de construction municipal énoncent la nécessité d'installer un drain français d'une certaine manière «sauf s'il peut être démontré que cela n'est pas nécessaire».

Aucune disposition ne prévoit par quel moyen, à qui et quand cette démonstration doit être faite. La Cour considère toutefois que cette démonstration doit être faite à la personne chargée de vérifier le respect de cette norme, soit l'inspecteur municipal. Cependant, cette démonstration pourrait également être faite devant le tribunal par une preuve prépondérante de l'absence de nécessité du drain, pourvu que la preuve soit faite par une personne qui a la formation scientifique ou technique nécessaire.

Toutefois, aucune preuve d'expert n'ayant été présentée à cet égard, le défendeur est trouvé coupable.

RÈGLEMENT D'EMPRUNT – COMPÉTENCE DE LA COUR DU QUÉBEC

Sorel-Tracy (Ville de) c. Cadorette, C.Q. de Richelieu, l'Honorable Virgile Buffoni, j.c.q., le 30 juillet 2004, Référence J.E. 2004-2082.

La Cour est saisie d'une action en réclamation de taxes foncières impayées.

Le défendeur est propriétaire de neuf terrains vacants situés sur le territoire de la Municipalité. En 1988, la Municipalité a adopté un règlement décrétant des travaux d'égouts, d'aqueduc et de voirie. Le règlement autorisait la Municipalité à dépenser jusqu'à concurrence de 180 100 \$ à cette fin et de prélever une taxe spéciale pour une période de quinze ans sur les lots visés par les travaux, incluant ceux du défendeur.

Le défendeur prétend que la Municipalité a abusé de son pouvoir de réglementation en adoptant un règlement pour une somme bien supérieure au coût estimé des travaux, soit 129 500 \$. La Municipalité répond que le défendeur ne peut soulever ce moyen de défense devant la Cour du Québec.

La Cour considère qu'elle n'a pas compétence pour décider du moyen soulevé en défense. Par ce moyen, le défendeur conteste la validité même du règlement et l'application de la taxe qui en découle. Une telle démarche relève du pouvoir de contrôle et de surveillance de la Cour supérieure.

La Cour du Québec ne peut déclarer la nullité du règlement. Le fait que le demandeur demande plutôt à la Cour de conclure à l'inapplicabilité ou à l'inopposabilité du règlement ne change pas l'objectif visé, ce qui revient à faire indirectement ce que le défendeur ne peut faire directement.

Enfin, même si ce moyen pouvait être plaidé, la Cour souligne qu'elle considère que la décision du conseil n'est ni déraisonnable, ni abusive.

L'action de la Municipalité est donc accueillie, sous réserve de certaines taxes prescrites.

N.D.L.R. : Jugement porté en appel, C.A. de Montréal, le 27 août 2004, n° 500-09-014875-041.

RÉGLEMENTATION - ÂGE MAXIMAL DES TAXIS

Culliford c. Montreal (City of), C.S. de Montréal, l'Honorable Anne-Marie Trahan, j.c.s., le 10 juin 2004, Référence J.E. 2004-1681.

La Cour est saisie d'une requête en injonction provisoire visant la suspension d'un règlement dans le cadre d'une action en nullité.

La Ville a adopté un règlement afin de limiter l'âge maximal des véhicules de taxi à dix ans. Le demandeur a attaqué la validité du règlement devant la Cour.

À la veille de l'entrée en vigueur du règlement, il demande l'émission d'une injonction provisoire visant à suspendre l'application du règlement jusqu'à ce qu'un jugement final soit rendu.

La Cour considère qu'au stade de l'injonction provisoire, le règlement doit être présumé valide et que le demandeur n'a pas démontré une apparence de droit claire. De plus, l'entrée en vigueur du règlement ne lui cause pas de préjudice irréparable puisqu'il est possible au demandeur d'exercer sa profession au moyen d'un véhicule conforme et qu'il pourra réclamer des dommages-intérêts si son action est accueillie. Enfin, l'intérêt public et les motifs de sécurité et de confort des passagers qui sont à l'origine du règlement l'emportent sur l'intérêt privé du demandeur.

La demande d'injonction provisoire est donc rejetée.

RÉGLEMENTATION - DÉLÉGATION DE POUVOIRS

Longueuil (Ville de) c. Dauphinais, C.S. de Longueuil, l'Honorable Jean-Jude Chabot, j.c.s., le 22 octobre 2004, Référence REJB 2004-71987.

La Cour est saisie d'un appel formé à l'encontre d'une décision de la Cour municipale, ordonnant l'arrêt de procédures relativement à des contraventions liées à l'application du règlement municipal en lien avec la protection incendie et celle du *Code national de protection incendie*.

Le juge de première instance a en effet considéré qu'il y avait lieu d'ordonner un arrêt des procédures puisque le règlement dont il s'agit comportait une sous-délégation de pouvoirs en faveur de l'inspecteur incendie.

Le bâtiment locatif, comprenant vingt-quatre logements, propriété de l'intimé, était muni d'un système de protection incendie vétuste et, vu le refus de l'intimé de mettre le bâtiment conforme aux normes, les procédures ont été engagées devant la Cour municipale. Le premier juge a conclu que les dispositions sur lesquelles la Ville fondait son recours, et qui comportaient une sous-délégation de pouvoir, étaient invalides.

Après un examen minutieux du *Code national de protection incendie*, la Cour conclut que la réglementation ne comporte pas de sous-délégation. En effet, les progrès technologiques dans ces matières et la complexité des équipements qui peuvent être utilisés font en sorte qu'il est parfaitement légitime de s'attendre à ce que l'inspecteur chargé de l'application du *Code* fasse preuve de jugement et établisse, en regard des normes nombreuses et des objectifs qui sont poursuivis par ce *Code*, ce qui est acceptable dans les circonstances.

Ainsi, l'appel est maintenu et le verdict de culpabilité à l'égard des quatre dossiers est prononcé.

RESPONSABILITÉ - CHUTE SUR LA CHAUSSÉE

Champigny c. Sherbrooke (Ville de), C.Q. de Saint-François, l'Honorable Michèle Pauzé, j.c.q., le 23 avril 2004, Référence n° 450-22-004178-027.

La demanderesse, âgée de soixante-douze ans, s'est engagée dans une longue marche, conformément à ses habitudes, le 19 mars 2004.

La rue qu'elle emprunte pour se rendre à l'artère principale n'est pas bordée de trottoirs; malgré qu'elle soit chaussée correctement, elle fait une chute et se fracture le poignet.

La Cour considère que la Ville a fait défaut d'entretenir de façon satisfaisante la bordure de la rue que devait utiliser la demanderesse et considère qu'elle doit supporter 30 % de la responsabilité. En effet, malgré une politique raisonnable d'entretien, cette politique était à l'évidence incomplète pour assurer une sécurité minimale des usagers de la chaussée qui ne bénéficient pas de trottoirs.

Ainsi, l'action est accueillie en partie, avec dépens.

RESPONSABILITÉ - ENTRETIEN DES RUES

Girard c. Québec (Ville de), C.Q. de Québec, l'Honorable Jean-Paul Aubin, j.c.q., le 25 juin 2004, Référence J.E. 2004-1845.

La Cour est saisie d'une action en dommages-intérêts suite à une chute à bicyclette.

Le demandeur a fait une chute alors qu'il circulait à bicyclette dans une rue de la Ville. Il a perdu l'équilibre lorsque sa bicyclette a rencontré une fissure dans la chaussée. La fissure avait un pouce

et trois-quarts de profondeur et de six à huit pouces de largeur.

La Cour considère que l'obligation d'entretien des voies publiques et des trottoirs est une obligation de moyens et non de résultat. Les municipalités ne sont pas les assureurs des piétons et des usagers. Toutefois, la Ville a engagé sa responsabilité puisque ses employés ont fait preuve de négligence et d'un manque de diligence dans l'application des politiques d'entretien et de vérification des voies publiques mises de l'avant par la Ville alors qu'ils détenaient des rapports à l'effet que la section de rue en question était en mauvais état.

Par ailleurs, le demandeur est en partie responsable de l'accident puisqu'il ne circulait pas à l'extrême droit de la chaussée, conformément aux prescriptions du *Code de la sécurité routière* (L.R.Q., c. C-24.2). Cette obligation correspond à une norme élémentaire de sécurité et de prudence et a un lien logique avec l'accident.

En conséquence, la Cour condamne la Ville à supporter 50 % des dommages.

RESPONSABILITÉ – NETTOYAGE D'UN LOGEMENT

Laferrière c. Montréal (Ville de), C.S. de Montréal, l'Honorable Paul Chapat, j.c.s., le 11 août 2004, Référence J.E. 2004-1724.

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

La demanderesse est une femme âgée de 71, retraitée, qui habite seule. Pendant quelques années, la Municipalité lui a fait signifier des avis de non-conformité lui reprochant le fait que sa maison était remplie d'objets divers et empilés dans toutes les pièces.

Suite à un avis déposé la veille dans la boîte aux lettres de la demanderesse, les préposés de

la Municipalité ont finalement procédé au désencombrement des lieux, une fois en l'absence de la demanderesse et une fois en sa présence. Plusieurs objets ont été envoyés aux ordures ou à la fourrière municipale. Ces derniers objets ont été vendus à l'encan avant que la demanderesse ne puisse les récupérer.

La Cour constate que la demeure de la demanderesse était encombrée d'objets hétéroclites au-delà de toute mesure raisonnable et qu'il y avait une nuisance au sens de la réglementation municipale. Dans ces circonstances, la Municipalité devait prendre les mesures qui s'imposaient pour redresser la situation et son intervention était justifiée.

Par contre, jusqu'à la veille de l'intervention, les avis étaient donnés à la demanderesse par huissier, avec un délai raisonnable pour obtenir. La Municipalité a donc commis une faute en ne donnant pas un avis suffisant de son intervention. Elle ne peut plaider qu'il était urgent d'agir alors qu'elle a attendu quatre ans pour le faire. De plus, la mise en place des opérations de désencombrement supposait une certaine organisation de sa part.

La Cour constate également que, contrairement à la pratique en vigueur, la Municipalité a omis de donner un avis à la demanderesse de la vente à l'encan de ses biens. Il s'agit d'une autre faute.

En conséquence, l'action est accueillie et la Cour arbitre la valeur des biens perdus à 3 000 \$ et les inconvénients causés à 4 000 \$.

RESPONSABILITÉ - OBLIGATION DE RENSEIGNEMENT

Fontaine et al c. Girardville (Municipalité de), C.S. de Roberval, l'Honorable J. Roger Banford, j.c.s., le 28 juillet 2004, Référence J.E. 2004-2084.

La Cour est saisie d'une réclamation en dommages-intérêts.

En avril 1997, les demandeurs ont déposé une demande de permis pour la reconstruction d'un garage détruit par le feu et le permis n'a été délivré qu'en janvier 1998. La demanderesse réclame des dommages-intérêts à la Municipalité en raison des délais écoulés avant l'émission d'un permis de construction.

Les demandeurs prétendent que les préposés de la Municipalité devaient connaître la situation relative aux droits acquis de l'immeuble détruit et devaient les renseigner adéquatement sur leurs droits en vue d'assurer la reconstruction dans les meilleurs délais.

La Cour souligne que l'application des droits acquis comporte souvent des difficultés pour les fonctionnaires municipaux. Cependant, il n'appartient pas à la Municipalité de fournir des renseignements à celui qui n'en demande pas, y compris en ce qui concerne la réglementation en matière de construction.

Or, ce n'est qu'au mois d'octobre 1997 que les procureurs des demandeurs ont évoqué pour la première fois la question des droits acquis. Avant cette date, personne n'avait songé à l'application de cette théorie dans le cadre de l'évaluation du dossier.

La Cour conclut qu'en l'absence de dénonciation des droits revendiqués dans le cadre de la demande de permis, on ne peut prétendre que les officiers municipaux avaient un devoir particulier d'enquêter, d'informer ou d'orienter les demandeurs à ce sujet. Même si une quelconque obligation existait à cet effet, les officiers municipaux étaient de bonne foi en l'espèce et ils ont pu se tromper sur l'étendue des droits revendiqués par les demandeurs. Ils ont agi consciencieusement, dans les limites de leurs capacités et du contexte existant jusqu'à ce que les droits acquis soient

soulevés par les procureurs. Par la suite, le dossier a connu une issue favorable dans un délai raisonnable.

En conséquence, l'action est rejetée.

RESPONSABILITÉ - PRESCRIPTION

Andrusiak c. Montréal (Ville) et al, C.A. de Montréal, les Honorables Jean-Louis Baudouin, Benoît Morin et André Rochon, j.j.c.a., le 1^{er} octobre 2004, Référence J.E. 2004-1988.

La Cour est saisie de l'appel d'un jugement de la Cour supérieure ayant accueilli les requêtes en irrecevabilité des intimés et rejeté l'action de l'appelant à leur égard.

L'appelant a intenté une action en dommages-intérêts contre la Ville pour arrestation illégale et poursuite abusive. Il allègue que ces événements ont causé un choc nerveux à lui-même ainsi qu'à sa fille.

Le juge de première instance avait conclu que l'action n'alléguait aucun préjudice corporel et qu'elle était, en conséquence, assujettie à la prescription de six mois prévue à l'article 586 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19).

La Cour considère que la notion d'intégrité physique est assez souple pour comprendre le choc nerveux causé par une intervention policière. Le préjudice moral consécutif à une atteinte au corps humain constitue donc un préjudice corporel au sens de l'article 2930 du *Code civil du Québec*. En conséquence, le délai de prescription applicable ne peut être inférieur à trois ans.

L'appel est donc accueilli et les requêtes en irrecevabilité sont rejetées.

RESPONSABILITÉ - PRESCRIPTION

Gagnon et al c. Montréal (Ville de) et al, C.S. de Montréal, l'Honorable Claude Tellier, j.c.s., le 5 février 2004. Référence J.E. 2004-1648.

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

Les demandeurs reprochent à la Ville d'avoir fait preuve de négligence dans le combat d'un incendie ayant détruit l'immeuble dont ils étaient locataires. La Ville soulève que l'action n'a pas été intentée dans les six mois suivant la date de l'incendie.

La Cour considère que la réclamation n'est pas fondée sur des dommages causés par un accident au sens de l'article 585 de *la Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19). Elle considère également que la réclamation n'est pas fondée sur des fautes ou des illégalités au sens de l'article 586 de la *Loi*. La Cour est plutôt d'avis que c'est le délai de prescription de trois ans prévu au *Code civil du Québec* qui s'applique.

En conséquence, la requête en irrecevabilité est rejetée.

RESPONSABILITÉ - RÉGLEMENTATION

Les Entreprises Sibeca inc. c. Frelighsburg (Municipalité de), C.S. du Canada, les Honorables Beverley McLachlin, Michel Bastarache, William Ian Corneil Binnie, Louis LeBel, Marie Deschamps et Morris J. Fish, j.c.s.c, le 1^{er} octobre 2004, Référence 2004 CSC 61.

La Cour est saisie de l'appel d'un arrêt de la Cour d'appel ayant rejeté la réclamation en dommages-intérêts d'un promoteur contre la Municipalité.

La demanderesse est propriétaire d'un terrain, incluant le sommet du mont Pinnacle, situé sur le territoire de la Municipalité. Elle projette d'y faire un développement de centre de ski, parcours de golf et aire résidentielle. Le contexte économique retarde cependant la mise en œuvre du projet.

Dans l'intervalle, des citoyens favorables à la conservation du mont Pinnacle sont élus au conseil municipal. Le nouveau conseil modifie la réglementation de zonage afin d'exiger la présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble et la construction en bordure d'une rue publique.

La demanderesse prétend que la Municipalité a ainsi bloqué son projet et que l'adoption de la nouvelle réglementation a été faite de mauvaise foi.

Les juges majoritaires de la Cour rappellent que l'adoption, la modification ou l'annulation d'un règlement de zonage ne sont pas, en elles-mêmes, sources de responsabilité d'une municipalité, même si ces actes entraînent une diminution de la valeur des terrains visés. Une municipalité ne peut donc être tenue responsable de l'exercice de son pouvoir réglementaire si elle a agi de bonne foi ou si l'exercice de ce pouvoir ne peut être qualifié d'irrationnel. La Municipalité bénéficie d'une marge d'erreur légitime et il appartient au demandeur de démontrer la mauvaise foi ou les circonstances qui font conclure à la mauvaise foi.

En l'espèce, le juge de la Cour supérieure avait conclu à la bonne foi des conseillers municipaux, mais à la mauvaise foi « administrative » de la Municipalité. La Cour considère que ces conclusions sont contradictoires et que si un conseil municipal formé de conseillers de bonne foi adopte un règlement, la Municipalité sera considérée de bonne foi.

Dans ces circonstances, la Cour considère que la Cour d'appel était justifiée d'intervenir afin de rejeter la réclamation de la demanderesse.

Deux juges de la Cour soulignent que la demanderesse avait obtenu des permis de construction alors qu'elle n'a pas effectué de travaux et laissé ces permis se périmer. Ce faisant, elle ne bénéficiait d'aucune protection contre les changements ultérieurs de la réglementation municipale. La demanderesse est donc seule responsable de la non-réalisation de son projet.

RESPONSABILITÉ – TOLÉRANCE D'UN USAGE DÉROGATOIRE

Bernard et al c. Loignon Champ-Carr inc. et al, C.S. de Beauce, l'Honorable Danielle Blondin, j.c.s., le 8 juin 2004 (jugement rectifié le 21 juin 2004), Référence J.E. 2004-1686.

La Cour est saisie d'une action en injonction permanente et en dommages-intérêts.

Les demandeurs sont propriétaires d'une résidence située à l'extrémité d'une rue sans issue. La défenderesse Loignon Champ-Carr inc. exploite une entreprise de transport de produits forestiers et a acquis le terrain voisin de celui des demandeurs afin d'y agrandir son entreprise.

L'entreprise entreprend la réalisation de travaux d'aménagement de bureaux et d'un stationnement sur le terrain, ce malgré le fait que celui-ci soit situé dans une zone agricole.

Les demandeurs reprochent à la Municipalité d'avoir agi avec mauvaise foi en délivrant un permis de construction sur la foi de documents incomplets et en sachant qu'aucune construction ne pouvait être autorisée à cet endroit. De plus, la situation a été tolérée même après que la Commission de protection du territoire agricole ait ordonné la suspension des travaux. La Municipalité a également toléré que Loignon laisse un amoncellement de terre de vingt pieds près de la limite de propriété des demandeurs, en contravention de sa réglementation.

La Cour considère que la Municipalité a fermé les yeux sur le comportement illégal de l'entreprise au détriment des demandeurs. Elle a ainsi conjointement contribué aux troubles et inconvénients subis par ces derniers en tolérant certaines violations à ses règlements municipaux.

En conséquence, la Cour conclut à la responsabilité solidaire de Loignon et de la Municipalité envers les demandeurs pour l'atteinte à la jouissance de leur propriété, les troubles et inconvénients subis, les dommages moraux ainsi que les dommages exemplaires.

RESPONSABILITÉ – VENTE POUR TAXES

Diamantopoulos c. Montréal (Ville de), C.Q. de Montréal, l'Honorable Martin Hébert, j.c.q., le 17 mars 2004, Référence J.E. 2004-2032.

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

Le demandeur était propriétaire de trois immeubles visés par des comptes de taxes distincts, soit un appartement et deux garages. L'appartement a été vendu en justice pour défaut de paiement des taxes.

Le demandeur reproche à la Municipalité de lui avoir transmis un avis insuffisant et lui réclame les frais engagés pour racheter l'immeuble.

La Cour constate que l'article 111 de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4) exige que l'avis transmis au contribuable indique qu'à défaut de payer les taxes dues, l'immeuble sera vendu par voie de justice. Or, le libellé de l'avis transmis en l'espèce n'était pas aussi clair. La Municipalité ne peut pas présumer que tous les payeurs de taxes sont familiers avec le langage technique des administrateurs et des juristes. Le contribuable dont on s'apprête à vendre l'immeuble a droit à un avis limpide l'informant de

la situation. Au surplus, l'avis était erroné quant au montant dû.

Enfin, la Ville a imputé un paiement antérieur du demandeur pour acquitter partiellement les arrérages des trois immeubles, alors que le montant aurait pu être imputé sur la dette que le demandeur avait le plus d'intérêt à acquitter, soit celle de l'appartement.

Les fautes de la Municipalité ont entraîné la vente de l'immeuble alors qu'elle aurait pu être évitée.

L'action est donc accueillie.

SABLIÈRE – DROITS ACQUIS

Aurel Harvey & Fils inc. c. Québec (Procureur général), C.S. de Charlevoix, l'Honorable Danielle Blondin, j.c.s., le 23 août 2004, Référence J.E. 2004-2070.

La Cour est saisie d'une requête visant à faire déclarer que la requérante peut exploiter une sablière sans certificat d'autorisation du ministère de l'Environnement.

La requérante a acquis trois lots, en 1995, et prétend que ses auteurs y ont exploité une sablière avant le 21 décembre 1972. Le Procureur général conteste cette prétention et soulève également l'interruption des activités de 1968 à 1979.

Pour passer outre à l'obligation de détenir le certificat d'autorisation requis en vertu de l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2), la requérante doit démontrer qu'il y a eu une exploitation véritable du site. Il n'est pas nécessaire que l'obligation soit faite à grande échelle, mais il faut que le propriétaire tire profit des substances minérales extraites du terrain pour que l'on puisse considérer que l'exploitation a été faite à des fins commerciales. L'utilisation

sporadique et occasionnelle par des tiers ne suffit pas. L'exploitation doit également s'être poursuivie sans interruption significative.

À la lumière des faits mis en preuve, la Cour ne peut conclure que le site était en exploitation commerciale le 21 décembre 1972.

La requête est donc rejetée.

SOURCE D'EAU – POUVOIRS MUNICIPAUX

Lac-Mégantic (Ville de) c. Lapierre, C.S. de Mégantic, l'Honorable Paul-Marcel Bellavance, j.c.s., le 26 mai 2004, Référence J.E. 2004-2033.

La Cour est saisie d'une requête en injonction interlocutoire à la demande de la Municipalité.

La Municipalité veut construire un système de captage et de transport d'eau à partir d'une nappe d'eau souterraine située à l'extérieur de son territoire, sur le terrain des intimés.

Selon l'article 427 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19), une municipalité peut chercher une nouvelle source d'approvisionnement sur un terrain situé dans un rayon de quarante-huit kilomètres à l'extérieur de son territoire.

La Municipalité a déjà obtenu une injonction de la Cour supérieure ordonnant aux intimés de ne pas empêcher ses travaux de recherche en eau souterraine. La Municipalité veut maintenant entreprendre des travaux d'arpentage et une étude géotechnique pour présenter une demande d'autorisation, conformément à l'article 41 de la *Loi*, afin d'acquérir les terrains visés, de gré à gré ou par expropriation, ce à quoi ces derniers s'opposent au motif que le texte de l'article 427 ne va pas aussi loin.

La Cour considère que si le législateur donne à une municipalité le pouvoir d'acquérir un terrain,

en dehors de son territoire, pour fournir de l'eau à ses citoyens, il lui donne certainement le pouvoir de faire tout ce qui est nécessaire pour atteindre ce but, ce qui comprend des travaux d'arpentage et les études nécessaires pour concevoir les usages requis. Si des dommages sont causés à la propriété des intimés par ces travaux, l'article 427 y pourvoit en exigeant la remise en état des lieux et la réparation du préjudice subi.

Ces travaux sont réalisés pour le bien public et l'injonction interlocutoire est donc accordée.

TRAVAUX EN ZONE AGRICOLE - INTÉRÊT POUR AGIR

Union des producteurs agricoles c. Salvas et al, C.S. de Richelieu, l'Honorable Gilles Mercure, j.c.s., le 22 janvier 2004, Référence REJB 2004-52995.

La M.R.C. entreprend, au printemps 2003, certains travaux visant l'aménagement d'une piste multifonctionnelle sur une emprise ferroviaire désaffectée qui traverse des terres agricoles. La M.R.C. n'a pas obtenu, au préalable, l'autorisation de la Commission de la protection du territoire agricole.

Neuf producteurs agricoles et l'U.P.A., s'autorisant de l'article 85 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., c. P-41.1), ont fait signifier une requête à la M.R.C. demandant la cessation des travaux tant qu'elle n'aurait pas obtenu l'autorisation de la Commission. Au stade interlocutoire, le juge a donné raison aux demandeurs. Ce jugement a été porté en appel.

La M.R.C., par une requête en irrecevabilité, prétend que l'U.P.A. n'a pas l'intérêt requis pour se porter co-demanderesse dans cette affaire.

L'intérêt d'un demandeur constitue l'une des conditions auxquelles est assujettie toute demande

en justice. Pour être suffisant, cet intérêt doit être direct et personnel; un intérêt purement politique ne suffit pas.

Il est admis que l'U.P.A. est une association accréditée au sens de la *Loi*. L'article 13.1 de la *Loi* prévoit qu'une association accréditée a l'intérêt requis pour intervenir dans une demande concernant le chapitre II et la section I du chapitre III. Or, l'article 85 de la *Loi*, sur lequel est basé le recours intenté par les producteurs et l'U.P.A., fait partie de la section I du chapitre V, lequel traite des recours civils.

La Cour note que le législateur, à l'article 85 de la *Loi*, autorise les intéressés, le Procureur général du Québec, la Commission ou la Municipalité à obtenir une ordonnance d'un juge de la Cour supérieure visant la cessation d'une convention à la *Loi*. L'U.P.A. n'y est pas mentionnée.

Il ne fait pas de doute que les producteurs agricoles demandeurs sont des intéressés à titre de propriétaires ou de locataires de terrains contigus à l'emprise ferroviaire. Si le législateur avait voulu que l'U.P.A. soit, à titre d'association accréditée, également un intéressée, il l'aurait précisé à l'article 85, comme il l'a fait pour le Procureur général.

L'U.P.A. n'ayant pas d'intérêt, la Cour accueille la requête en irrecevabilité à son égard.

N.D.L.R. : Jugement porté en appel, C.A. de Montréal, le 20 février 2004, n° 500-09-014252-043.

ZONAGE - ACTIVITÉ INDUSTRIELLE

Sainte-Anne-des-Plaines (Ville de) c. Alarie, C.S. de Terrebonne, l'Honorable Pierre C. Fournier, j.c.s., le 29 juillet 2004, Référence REJB 2004-68812.

La requérante demande qu'il soit ordonné à l'intimé de cesser l'opération qui consiste à requalifier les bouteilles de gaz propane devenues vétustes par l'écoulement du temps. L'intimé opérerait un commerce de vente et de remplissage de bouteilles de gaz propane en vertu de droits acquis.

La Cour constate que la requalification des bouteilles de gaz propane constitue une activité de nature industrielle en ce qu'elle comporte des opérations d'assemblage, de traitement et de nettoyage. Ces activités comportant un risque d'explosion et d'incendie, elles sont conséquemment interdites en vertu du règlement et ne s'inscrivent pas dans l'exercice de droits acquis.

En conséquence, une ordonnance est rendue obligeant l'intimé à cesser ses activités dans les cinq jours du jugement.

N.D.L.R. : Jugement porté en appel, C.A. de Montréal, le 27 août 2004, n° 500-09-014877-047; appel rejeté le 15 novembre 2004.

ZONAGE RÉSIDENTIEL

Cesari et al c. Très-Saint-Rédempteur (Municipalité de), C.S. de Beauharnois, l'Honorable Benoît Emery, j.c.s., le 11 février 2004, Référence REJB 2004-53872.

Le requérant demande à la Cour l'émission d'une ordonnance de *mandamus* en vue de contraindre la Municipalité à lui délivrer un permis pour la construction d'une résidence. La résidence doit être construite sur un terrain qui comporte déjà une grange. Auparavant, le requérant était propriétaire d'un bâtiment résidentiel situé en face du terrain sur lequel la grange a été érigée et qu'il a vendu depuis lors.

En demande reconventionnelle, la Municipalité réclame une ordonnance de cessation d'usage de cette grange.

En effet, bien qu'elle admette avoir émis le permis à l'époque, par erreur, la Municipalité demande à ce que cette grange soit déclarée non conforme à sa réglementation puisqu'elle ne s'inscrit pas dans un zonage résidentiel ou domiciliaire. La preuve a démontré que le requérant, pour des fins de consommation personnelle, élève chaque année des vaches, des poulets et d'autres animaux domestiques en vue de leur abattage à l'automne. La présence de plaintes des voisins quant aux odeurs émanant de la grange ajoute à cette preuve circonstancielle.

La Cour considère que l'octroi du permis ne crée pas de droit acquis, alors que la réglementation est précise, et considère que l'usage est non conforme à la définition résidentielle ou domiciliaire. Il s'agit, à l'évidence, d'une utilisation à des fins agricoles.

Ainsi, la Cour fera droit aux deux demandes, ordonnant l'émission du permis pour la construction d'une résidence mais obligeant le requérant à démolir la grange ou à cesser toutes activités liées à l'exploitation agricole, le tout sans frais vu les circonstances.

RÉGLEMENTATION

RÈGLEMENTS

Décret 894-2004, le 22 septembre 2004

Règlement modifiant le Règlement d'application de la Loi sur le bâtiment, 2004, G.O. II, 4290 (*Loi sur le bâtiment*, L.R.Q., c. B-1.1)

Ce règlement modifie le **Règlement d'application de la Loi sur le bâtiment** afin de déterminer, en lien avec le projet de **Règlement modifiant le Code de construction**, les ascenseurs et autres appareils élévateurs ainsi que les remontées mécaniques qui sont visés par la **Loi sur le bâtiment**.

De plus, ce règlement assujettit, au chapitre II et au chapitre III de la **Loi sur le bâtiment** et aux règlements d'application de ces chapitres, les ascenseurs et autres appareils élévateurs dans un bâtiment ou constituant un équipement destiné à l'usage du public et les remontées mécaniques appartenant au gouvernement, à ses ministères et aux organismes qui en sont mandataires. Les travaux de construction de ces appareils gouvernementaux de même que leur entretien seront ainsi régis par les mêmes normes que celles applicables aux appareils du secteur privé.

• • •

Décret 895-2004, le 22 septembre 2004

Règlement modifiant le Code de construction, 2004, G.O. II, 4291 (*Loi sur le bâtiment*, L.R.Q., c. B-1.1)

Ce règlement modifie le **Code de construction** pour établir, sur l'ensemble du territoire québécois, des normes minimales applicables

aux travaux de construction des ascenseurs et autres appareils élévateurs et des remontées mécaniques afin d'assurer la qualité de ces travaux et la sécurité de ces installations. Ces normes ont été adoptées par la Régie du bâtiment du Québec en vertu de la **Loi sur le bâtiment**.

• • •

Décret 896-2004, le 22 septembre 2004

Règlement modifiant le Code de sécurité, 2004, G.O. II, 4296 (*Loi sur le bâtiment*, L.R.Q., c. B-1.1)

Ce règlement modifie le **Code de sécurité** afin de regrouper, dans un code de sécurité, les normes minimales applicables, sur l'ensemble du territoire québécois, pour l'utilisation, l'exploitation, l'entretien, la vérification et la mise à l'essai des ascenseurs et autres appareils élévateurs ainsi que celles applicables aux remontées mécaniques par leur propriétaire afin d'assurer la sécurité du public qui les utilise.

• • •

Décret 1002-2004, le 27 octobre 2004

Règlement modifiant le Règlement sur l'immatriculation des véhicules routiers, 2004, G.O. II, 4655 (*Code de la sécurité routière*, L.R.Q., c. C-24.2)

Ce règlement modifie le **Code de la sécurité routière** pour établir le droit au remboursement, sur demande, de droits et de la contribution des automobilistes au transport en commun à l'égard

du propriétaire d'un véhicule sous le coup d'une interdiction de circuler afin de permettre d'imputer les sommes remboursées au paiement des amendes.

• • •

Décret 1048-2004, le 9 novembre 2004

Règlement modifiant le Règlement sur les déchets solides, 2004, G.O. II, 4761 (*Loi sur la qualité de l'environnement*, L.R.Q., c. Q-2)

Ce règlement modifie le **Règlement sur les déchets solides** pour limiter les territoires où peut être établi un dépôt en tranchée de déchets solides.

Il permet aux municipalités qui se verront interdire l'établissement de dépôts en tranchée de déchets solides de disposer de leurs matières résiduelles, de façon sécuritaire sur le plan environnemental, et de limiter la faculté de l'exploitant d'un lieu d'enfouissement sanitaire de refuser d'accepter les matières résiduelles en provenance de ces municipalités.

• • •

Décret 1049-2004, le 9 novembre 2004

Règlement sur la compensation pour les services municipaux fournis en vue d'assurer la récupération et la valorisation de matières résiduelles, 2004, G.O. II, 4839 (*Loi sur la qualité de l'environnement*, L.R.Q., c. Q-2)

Ce règlement vise à préciser les paramètres du régime de compensation monétaire des municipalités, prévu par les articles 53.31.1 et suivants de

la **Loi sur la qualité de l'environnement**, en désignant les matières ou catégories de matières visées, en précisant les personnes assujetties à l'obligation de verser une compensation, ainsi qu'en fixant les limites que peut atteindre cette compensation et certaines modalités relatives au paiement de celle-ci.

Ce régime de compensation a pour objet de responsabiliser davantage les entreprises qui fabriquent, mettent en marché ou distribuent des produits sur les conséquences environnementales des matières résiduelles qui en résultent. Ce sont les municipalités, par leurs services auprès de la population, qui assument cette responsabilité. L'objet du régime de compensation vise donc à rétablir la responsabilité des entreprises en cause en prévoyant leur participation aux dépenses occasionnées aux municipalités. En mettant en œuvre ce régime, le règlement renforce les services municipaux de collecte sélective des matières résiduelles.

• • •

Décret 1091-2004, le 23 novembre 2004

Règlement sur les halocarbures, 2004, G.O. II, 5021 (*Loi sur la qualité de l'environnement*, L.R.Q., c. Q-2)

Ce règlement vise à harmoniser les normes applicables en matière d'halocarbures avec les dernières modifications apportées au **Protocole de Montréal** par les pays qui en sont signataires, dont le Canada, et donne suite aux engagements publics en ce sens dans le **Plan d'action québécois 2000-2002 sur les changements climatiques**.

Ces normes ont pour objet d'assurer la protection de la couche d'ozone stratosphérique contre l'appauvrissement causé par les émissions dans l'atmosphère des halocarbures, tels les CFC et les

HCFC, utilisés, notamment, dans les systèmes de réfrigération ou de climatisation. Elles ont également pour objet de minimiser l'accroissement de l'effet de serre lié aux émissions de certains halocarbures de substitution tels, les PFC et les HFC, et qui est à la source de changements climatiques d'origine anthropique.

À cette fin, le règlement interdit l'émission d'halocarbures dans l'atmosphère, régit leur utilisation et prévoit l'interdiction progressive de certains d'entre eux. Il prescrit l'utilisation de contenants rechargeables pour le confinement de ces substances ainsi que leur récupération et leur recyclage et, dans le cas des CFC et halons, leur élimination. Il rend obligatoire la formation environnementale de la main-d'œuvre appelée à utiliser des halocarbures et limite l'achat de ces substances aux seules personnes qualifiées ou entreprises qui emploient des personnes qualifiées.

• • •

Décret 1158-2004, le 15 décembre 2004

Règlement modifiant le Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées, 2004, G.O. II, 5249A (*Loi sur la qualité de l'environnement*, L.R.Q., c. Q-2)

Ce règlement a pour principal objet de reporter au 31 décembre 2005 la cessation d'effet de la section XV.1, qui concerne les systèmes de biofiltration à base de tourbe, prévue au règlement actuellement en vigueur.

Il confie de plus au ministre de l'Environnement, de manière transitoire et jusqu'au 31 décembre 2005, l'attribution de reconnaître «standards» des systèmes de traitement qui utilisent de nouvelles technologies, à la condition qu'ils fassent l'objet d'une évaluation et que leurs effluents

respectent les normes de rejet propres à chaque système. Les systèmes visés sont les systèmes de traitement secondaire, de traitement secondaire avancé et de traitement tertiaire.

Il impose l'obligation au propriétaire d'un système de traitement de veiller à son entretien. De plus, le propriétaire et le fabricant d'un système de traitement doivent être liés par contrat quant à l'inspection et l'entretien du système et le contrat doit stipuler un entretien annuel minimal à être fait par le fabricant, son représentant ou par une personne qualifiée désignée par le fabricant.

Il précise les renseignements minimaux et les documents qui doivent accompagner une demande de permis d'installation d'un système de traitement.

Il impose l'obligation aux propriétaires de systèmes de traitement tertiaire avec désinfection ou avec déphosphatation de faire analyser l'effluent de leur système de traitement au moins deux fois par année.

Il prévoit aussi la possibilité, sous certaines conditions, qu'un champ de polissage soit construit en sections, il fait obligation aux propriétaires de systèmes de traitement tertiaire avec désinfection ou déphosphatation de procéder à un minimum d'analyses de l'effluent du système et, enfin, il rectifie des erreurs d'écriture du règlement présentement en vigueur.

PROJETS DE RÈGLEMENT

Règlement modifiant le Règlement sur la signalisation routière, 2004, G.O. II, 3886 (*Code de la sécurité routière*, L.R.Q., c. C-24.2)

Ce projet de règlement apporte des précisions aux normes de signalisation applicables aux dépanneuses et aux véhicules lourds circulant en transit. Également, il précise la portée

du message relatif à l'obligation d'arrêter à un poste de pesée en prévoyant expressément une exemption à l'égard des roulottes utilisées à des fins récréatives. Enfin, un panneau est ajouté dans l'annexe 1 de ce projet de règlement à la suite d'une entente entre le Canada et les États-Unis. Le message de ce panneau indique aux conducteurs de certains véhicules lourds qu'ils peuvent circuler plus facilement aux postes frontaliers.

• • •

Règlement modifiant le Règlement sur les frais exigibles en vertu du Code de la sécurité routière et sur la remise des objets confisqués, 2004, G.O. II, 4503A (*Code de la sécurité routière*, L.R.Q., c. C-24.2)

Ce projet de règlement propose de fixer des frais d'étalement pour le paiement, en six versements égaux, des sommes exigibles annuellement pour conserver le droit de circuler avec des véhicules routiers immatriculés. Ces frais sont de 4,75 \$ par véhicule, auxquels s'ajoutent les frais basés sur le taux d'intérêt fixé en vertu de la *Loi sur le ministère du Revenu* à l'égard des créances de l'État.

Ce programme de paiement par versements vise les propriétaires de véhicules routiers ayant payé des sommes exigibles de plus de 15 000 \$ l'année précédente de même que les propriétaires d'autobus et de camions d'une masse nette de plus de 3 000 kg. Les normes d'admissibilité à ce programme de paiement par versements sont déterminées ***au projet de Règlement modifiant le Règlement sur l'immatriculation des véhicules routiers***.

• • •

Règlement modifiant le Règlement sur l'immatriculation des véhicules routiers, 2004, G.O. II, 4505A (*Code de la sécurité routière*, L.R.Q., c. C-24.2)

Ce projet de règlement propose de permettre d'étaler, en six versements égaux, le paiement des sommes exigibles annuellement pour conserver le droit de circuler avec des véhicules routiers immatriculés lorsque ces sommes s'élevaient à plus de 15 000 \$ l'année précédente ou lorsqu'il s'agit de propriétaires d'autobus et de camions d'une masse nette de plus de 3 000 kg. Les droits exigibles en vertu des lois des autres administrations du Canada ou des États-Unis doivent cependant être payés en un seul versement.

Pour bénéficier de l'étalement de paiement, les propriétaires devront défrayer 4,75 \$ par véhicule, plus les frais basés sur le taux d'intérêt fixé en vertu de la *Loi sur le ministère du Revenu à l'égard des créances de l'État*. Ces frais sont prévus au projet de ***Règlement modifiant le Règlement sur les frais exigibles en vertu du Code de la sécurité routière et sur la remise des objets confisqués***.

• • •

Règlement sur les redevances exigibles pour l'élimination de matières résiduelles et des sols contaminés, 2004, G.O. II, 4850 (*Loi sur la qualité de l'environnement*, L.R.Q., c. Q-2)

Ce projet de règlement a pour objet d'établir des redevances pour l'élimination de matières résiduelles et des sols contaminés dans certains lieux d'élimination. La redevance est établie à 10,00 \$ pour chaque tonne de matières acceptées à l'élimination. Les lieux d'élimination visés par cette redevance sont, notamment, les lieux d'enfouissement sanitaire, les dépôts de matériaux secs et les incinérateurs régis par le ***Règlement sur les***

déchets solides. Ces lieux devront être munis d'appareils pour la pesée des matières admises à l'élimination. Des mesures transitoires sont également prévues pour certains lieux d'élimination qui ne seront pas encore munis d'appareils pour la pesée le 1^{er} janvier 2006.

Ce projet de règlement visera, notamment, par la mise en place de redevances de nature réglementaire, à constituer les fonds nécessaires au développement des activités de recyclage et de compostage. Il aura également pour effet de diminuer les quantités annuelles de matières résiduelles qui sont envoyées à l'élimination, de prolonger la durée de vie des lieux d'élimination et de réduire la pollution découlant de l'élimination des matières résiduelles.

ARRÊTÉ MINISTÉRIEL

Arrêté ministériel 2004

Arrêté du ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir en date du 1^{er} septembre 2004, 2004, G.O. II, 3988 (*Loi sur les sociétés de transport en commun*, L.R.Q., c. S-30.01)

Cet arrêté ministériel permet aux sociétés de transport en commun auxquelles s'applique l'article 103 de la *Loi sur les sociétés de transport en commun* d'octroyer, sans demande de soumissions, des contrats d'assurance. Ces sociétés devront publier, dans un journal diffusé sur leur territoire, un avis annonçant l'octroi de tels contrats.

• • •

INDEX ALPHABÉTIQUE DES SUJETS 2004

Note : Le chiffre à droite indique la page de référence et l'astérisque (*) indique que le jugement a été porté en appel.

A

ACCÈS À L'INFORMATION

CERTIFICAT D'AUTORISATION

Chertsey (Municipalité de) c. Québec (Ministère de l'Environnement) 51

AÉRODROME MUNICIPAL

GESTION PAR UN TIERS

9108-3204 Québec inc. c. Saint-Mathieu-de-Beloeil (Municipalité de) 127

AVIS DE MOTION SUCCESSIFS

VALIDITÉ

Thetford Mines (Ville de) c. Irlande (Municipalité d') 17

C

CESSION DE BIENS MUNICIPAUX

NULLITÉ

Québec (Procureur général) c. Montréal (Ville de) et al 51

CONTRAT

ABSENCE DE RÉOLUTION -

RATIFICATION TACITE ET INDIRECTE

Guy Dubois et associés inc. c. Granby (Ville de) et al 52

CONDITIONS ESSENTIELLES -

RESPONSABILITÉ

2852-6648 Québec inc. c. La Baie (Ville de) 17

SERVICES PROFESSIONNELS -

RÉSILIATION

Deschênes et Associés inc. c. Montréal (Ville de) 18

COURS D'EAU

DÉFINITION

Saint-Donat (Municipalité de) c. Renaud et al 54

D

DÉCLARATION D'INHABILITÉ

Carignan c. Deschamps 54

DÉROGATION MINEURE

DROIT DE VETO

Leonard c. Bernier	18
--------------------------	----

DIFFAMATION

DIRECTEUR DE RESSOURCES HUMAINES – REPRÉSENTANT SYNDICAL

Ross c. Cléricy et al	19
-----------------------------	----

DIRECTEUR DE POLICE

OBLIGATION DE DÉFENDRE

Boulangier c. Varennes (Ville de)	128
---	-----

DROITS ACQUIS

ABSENCE DE PERMIS

*Sainte-Barbe (Municipalité de la paroisse de) c. Henry	128
---	-----

INTERRUPTION DE L'USAGE

Lamontagne c. Saint-Apollinaire (Municipalité de)	55
---	----

DROITS DE MUTATION

EMPHYTÉOSE

Carrefour Repentigny inc. c. Repentigny (Ville de)	129
--	-----

VALEUR MARCHANDE

Lamontagne c. Chibougamau (Corporation municipale de la Ville de)	129
---	-----

E

ENDROIT INSALUBRE

RÉCLAMATION

Cournoyer c. Saint-Joseph-de-Sorel (Ville de)	56
---	----

ÉVALUATION

CONTESTATION TARDIVE

Daoust c. Châteauguay (Ville de)	130
--	-----

EXPROPRIATION

CONTESTATION DU DROIT

*Mathieu c. Beauceville (Ville de)	19
--	----

DÉGUISÉE –

PARC

Montréal (Ville de) c. Benjamin	131
---------------------------------------	-----

NOUVELLE PREUVE

Québec (Procureur général) c. Mordeau inc. et al	130
--	-----

RÉSERVE FONCIÈRE

Beauceville (Ville de) c. Mathieu et al	56
---	----

F

FISCALITÉ

C.H.S.L.D. - EXEMPTION

*Gestion immobilière Louvon inc. c. Laval (Ville de) 131

DEMANDE DE RECONNAISSANCE - RÉVISION JUDICIAIRE

*Fondation Daniel Langlois / Daniel Langlois Foundation c.
Commission municipale du Québec 56

EXEMPTION - INSTITUTION RELIGIEUSE - NOTION D'OCCUPANT

Mirabel (Ville de) c. Cité de Marie inc. 57

PROPRIÉTÉ D'UNE VILLE

3851885 Canada inc. c. Notre-Dame-des-Prairies (Municipalité de) 132

TAXE OU SURTAXE SUR LES IMMEUBLES

M.R.C. de Matawinie c. Loyer 132

FONCTIONNAIRE

HONORAIRES D'AVOCAT

*Rocheffort et Associés c. Laprairie (Ville de) et al 20

FRAIS DE DÉFENSE

REMBOURSEMENT

Leroux c. Saint-Zotique (Municipalité du village de) 21

I

IMMEUBLES INDUSTRIELS MUNICIPAUX

VENTE

Salaberry-de-Valleyfield (Ville de) c. Construction Lecompte inc. 133

INFRACTION

CONSTAT - PERSONNE AUTORISÉE

Lac-Saint-Jean-Est (Municipalité régionale de comté de) c.
2967-5022 Québec inc. 127

LOI SUR LES ARCHITECTES

*Ordre des architectes du Québec c. Chibougamau (Ville de) 21

Chibougamau (Ville de) c. Ordre des architectes du Québec 133

STATIONNEMENT

Matane (Ville de) c. Desrosiers 134

INFRASTRUCTURES

RÈGLEMENTS ET ENTENTE

*Laguë c. Mont-Saint-Hilaire (Ville de) 59

INHABILITÉ

CONFLIT D'INTÉRÊTS

Québec (Procureur général) c. Duchesneau et al 61

INSTALLATIONS SANITAIRES

INJONCTION

Sept-Îles (Ville de) c. Comité des citoyens du district de La Rive inc. 134

N

NUISANCES

BRUIT

Bois et Placages généraux ltée c. Longueuil (Ville de) 22

P

PAIX ET ORDRE

PORT D'UN MASQUE

*Québec (Ville de) c. Tremblay 135

PERMIS

ANIMAUX

Fassett (Municipalité de) c. Durocher 22

CONSTRUCTION -

MANDAMUS

*Ferme La Valinoise inc. c. Saint-Honoré (Municipalité de) 23

POLICIERS

ARRESTATION ILLÉGALE

Lauzon c. Gatineau (Ville de) 62

PRESCRIPTION

POSSIBILITÉ D'AGIR

Pierreville (Corporation municipale de) c. Gladu 23

R

RÈGLEMENT

ÂGE MAXIMAL DES TAXIS

Culliford c. Montreal (City of) 136

AMARRAGE DE BATEAUX

Québec (Procureure générale) c. LaRochelle 24

CIRCULATION - PRÉAVIS	
Chambly (Ville de) c. Proulx	62
CONSTRUCTION - INFRACTION	
Québec (Ville de) c. Vallée	135
DÉLÉGATION DE POUVOIRS	
Longueuil (Ville de) c. Dauphinois	136
EMPRUNT - COMPÉTENCE DE LA COUR DU QUÉBEC	
*Sorel-Tracy (Ville de) c. Cadorette	135
<u>RESPONSABILITÉ</u>	
CHUTE À VÉLO	
*Fortier c. Sainte-Séraphine (Municipalité de) et al	24
CHUTE SUR LA CHAUSSÉE	
Champigny c. Sherbrooke (Ville de)	137
CHUTE SUR TROTTOIR	
Cornell c. Montréal (Ville de)	62
CLÔTURE	
Pelletier c. Fermont (Ville de)	62
DÉFAUT D'APPLICATION D'UN RÈGLEMENT	
Équipements d'incendie Levasseur inc. c. Chapdelaine et al	25
DÉTENTION INJUSTIFIÉE	
Lang c. Montreal Urban Community	63
DIFFAMATION	
Hrtschan c. Montréal (Ville de)	63
ENTRETIEN DES RUES	
Girard c. Québec (Ville de)	137
INCENDIE	
Saint-Alexis-des-Monts (Municipalité de la paroisse de) c. Axa Boréal Assurance inc.	25
NETTOYAGE D'UN LOGEMENT	
Laferrère c. Montréal (Ville de)	138
OBLIGATION DE RENSEIGNEMENT	
Fontaine et al c. Girardville (Municipalité de)	138
POLICIERS	
Dubois c. Chamberland et al	64
PRESCRIPTION	
Andrusiak c. Montréal (Ville de) et al	139
Gagnon et al c. Montréal (Ville de) et al	140
Sawodny c. Beauchamp & Houle	26

REFOULEMENT D'ÉGOUT	
Trois-Rivières (Ville de) c. Caumartin et al	26
RÉGLEMENTATION	
Entreprises Sibeca inc. (Les) c. Frelighsburg (Municipalité de)	140
SOUSSION	
Excavation Fafard inc. c. Saint-Guillaume (Municipalité de)	64
TOLÉRANCE D'UN USAGE DÉROGATOIRE	
Bernard et al c. Loignon Champ-Carr inc. et al	141
VENTE POUR TAXES	
Diamantopoulos c. Montréal (Ville de)	141

S

SABLIÈRE

DROITS ACQUIS

Aurel Harvey & Fils inc. c. Québec (Procureur général)	142
--	-----

SIGNALISATION ROUTIÈRE

ZONE SCOLAIRE

Lavergne c. Québec (Ville de)	65
-------------------------------------	----

SOUSSION

CONDITION ESSENTIELLE

R.P.M.Tech inc. c. Gaspé (Ville de)	65
---	----

EXAMEN

Évaluation B.T.F inc. c. Saguenay (Ville de)	66
--	----

REJET -

DOMMAGES

Exploitation Santec inc. c. Robert-Cliche (Municipalité régionale de comté de) et al	66
--	----

RETRAIT -

DOMMAGES

Sainte-Marthe-sur-le-Lac (Ville de) c. Sintra inc. et al	66
--	----

SOURCE D'EAU

POUVOIRS MUNICIPAUX

Lac-Mégantic (Ville de) c. Lapierre	142
---	-----

STATIONNEMENT

ZONE RÉSERVÉE À DES FINS COMMERCIALES

Amour des thés (Outremont) inc. (Un) c. Équipe Spectra inc.	67
--	----

T

TAXATION

CONTENU DU RÔLE DE LA VALEUR LOCATIVE

Montréal (Ville de) c. Technispect inc. 26

NULLITÉ

Leduc c. Côte-de-Gaspé (Municipalité régionale de comté de la) 27

VALIDITÉ D'UN RÈGLEMENT

Vaudreuil-Dorion (Ville de) c. Investissement Malucar inc. 27

TRAVAUX

ILLÉGALITÉ - DÉMOLITION

Sainte-Marguerite-Estérel (Ville de) c. Graton et al 67

ZONE AGRICOLE - INTÉRÊT POUR AGIR

*Union des producteurs agricoles c. Salvas et al 143

Z

ZONAGE

ACTIVITÉ INDUSTRIELLE

*Sainte-Anne-des-Plaines (Ville de) c. Alarie 143

DEMANDE DE MODIFICATION - REFUS -

ÉQUITÉ PROCÉDURALE

Congrégation des témoins de Jéhovah de Saint-Jérôme - Lafontaine
et al c. Lafontaine (Municipalité du village de) et al 68

RÉSIDENTIEL

Cesari et al c. Très-Saint-Rédempteur (Municipalité de) 144

INDEX ALPHABÉTIQUE DE LA JURISPRUDENCE 2004

Note : Le chiffre à droite indique la page de référence et l'astérisque (*) indique que le jugement a été porté en appel.

A

*Alarie, Sainte-Anne-des-Plaines (Ville de) c.	143
Amour des thés (Outremont) inc. (Un) c. Équipe Spectra inc.	67
Andrusiak c. Montréal (Ville de) et al	139
Aurel Harvey & Fils inc. c. Québec (Procureur général)	142
Axa Boréal Assurance inc., Saint-Alexis-des-Monts (Municipalité de la paroisse de) c.	25

B

*Beauceville (Ville de), Mathieu c.	19
Beauceville (Ville de) c. Mathieu et al	56
Beauchamp & Houle, Sawodny c.	26
Benjamin, Montréal (Ville de) c.	131
Bernard et al c. Loignon Champ-Carr inc. et al	141
Bernier, Leonard c.	18
Bois et Placages généraux ltée c. Longueuil (Ville de)	22
Boulangier c. Varennes (Ville de)	128

C

3851885 Canada inc. c. Notre-Dame-des-Prairies (Municipalité de)	132
*Cadorette, Sorel-Tracy (Ville de) c.	135
Carignan c. Deschamps	54
Carrefour Repentigny inc. c. Repentigny (Ville de)	129
Caumartin et al, Trois-Rivières (Ville de) c.	26
Cesari et al c. Très-Saint-Rédempteur (Municipalité de)	144
Chamberland et al, Dubois c.	64
Chambly (Ville de) c. Proulx	62
Champigny c. Sherbrooke (Ville de)	137
Chapdelaine et al, Équipements d'incendie Levasseur inc. c.	25
Châteauguay (Ville de), Daoust c.	130
Chertsey (Municipalité de) c. Québec (Ministère de l'Environnement)	51

Chibougamau (Corporation municipale de la Ville de), Lamontagne c.	129
*Chibougamau (Ville de), Ordre des architectes du Québec c.	21
Chibougamau (Ville de) c. Ordre des architectes du Québec	133
Cité de Marie inc., Mirabel (Ville de) c.	57
Cléricy et al, Ross c.	19
Comité des citoyens du district de La Rive inc., Sept-Îles (Ville de) c.	134
*Commission municipale du Québec, Fondation Daniel Langlois / Daniel Langlois Foundation c.	56
Congrégation des témoins de Jéhovah de Saint-Jérôme - Lafontaine et al c. Lafontaine (Municipalité du village de) et al	68
Construction Lecompte inc., Salaberry-de-Valleyfield (Ville de) c.	133
Cornell c. Montréal (Ville de)	62
Côte-de-Gaspé (Municipalité régionale de comté de la), Leduc c.	27
Cournoyer c. Saint-Joseph-de-Sorel (Ville de)	56
Culliford c. Montreal (City of)	136

D

Daoust c. Châteauguay (Ville de)	130
Dauphinois, Longueuil (Ville de) c.	136
Deschamps, Carignan c.	54
Deschênes et Associés inc. c. Montréal (Ville de)	18
Desrosiers, Matane (Ville de) c.	134
Diamantopoulos c. Montréal (Ville de)	141
Dubois c. Chamberland et al	64
Duchesneau et al, Québec (Procureur général) c.	61
Durocher, Fassett (Municipalité de) c.	22

E

Entreprises Sibeca inc. (Les) c. Frelighsburg (Municipalité de)	140
Équipe Spectra inc., Amour des thés (Outremont) inc. (Un) c.	67
Équipements d'incendie Levasseur inc. c. Chapdelaine et al	25
Évaluation B.T.F inc. c. Saguenay (Ville de)	66

Excavation Fafard inc. c. Saint-Guillaume (Municipalité de)	64
Exploitation Santec inc. c. Robert-Cliche (Municipalité régionale de comté de) et al	66

F

Fassett (Municipalité de) c. Durocher	22
*Ferme La Valinoise inc. c. Saint-Honoré (Municipalité de)	23
Fermont (Ville de), Pelletier c.	62
*Fondation Daniel Langlois / Daniel Langlois Foundation c. Commission municipale du Québec	56
Fontaine et al c. Girardville (Municipalité de)	138
*Fortier c. Sainte-Séraphine (Municipalité de) et al	24
Frelighsburg (Municipalité de), Les Entreprises Sibeca inc. c.	140

G

Gagnon et al c. Montréal (Ville de) et al	140
Gaspé (Ville de), R.P.M.Tech inc. c.	65
Gatineau (Ville de), Lauzon c.	62
*Gestion immobilière Louvon inc. c. Laval (Ville de)	131
Girard c. Québec (Ville de)	137
Girardville (Municipalité de), Fontaine et al c.	138
Gladu, Pierreville (Corporation municipale de) c.	23
Granby (Ville de) et al, Guy Dubois et associés inc. c.	52
Graton et al, Sainte-Marguerite-Estérel (Ville de) c.	67
Guy Dubois et associés inc. c. Granby (Ville de) et al	52

H

*Henry, Sainte-Barbe (Municipalité de la paroisse de) c.	128
Hrtschan c. Montréal (Ville de)	63

I

Investissement Malucar inc., Vaudreuil-Dorion (Ville de) c.	27
Irlande (Municipalité d'), Thetford Mines (Ville de) c.	17

L

La Baie (Ville de), 2852-6648 Québec inc. c.	17
Lac-Mégantic (Ville de) c. Lapierre	142
Lac-Saint-Jean-Est (Municipalité régionale de comté de) c. 2967-5022 Québec inc.	127
Laferrière c. Montréal (Ville de)	138
Lafontaine (Municipalité du village de) et al, Congrégation des témoins de Jéhovah de Saint-Jérôme - Lafontaine et al c.	68
*Laguë c. Mont-Saint-Hilaire (Ville de)	59
Lamontagne c. Chibougamau (Corporation municipale de la Ville de)	129
Lamontagne c. Saint-Apollinaire (Municipalité de)	55
Lang c. Montreal Urban Community	63
Lapierre, Lac-Mégantic (Ville de) c.	142
*Laprairie (Ville de) et al, Rochefort et Associés c.	20
LaRoche, Québec (Procureur général) c.	24
Lauzon c. Gatineau (Ville de)	62
*Laval (Ville de), Gestion immobilière Louvon inc. c.	131
Lavergne c. Québec (Ville de)	65
Leduc c. Côte-de-Gaspé (Municipalité régionale de comté de la)	27
Leonard c. Bernier	18
Leroux c. Saint-Zotique (Municipalité du village de)	21
Laignon Champ-Carr inc. et al, Bernard et al c.	141
Longueuil (Ville de), Bois et Placages généraux Ltée c.	22
Longueuil (Ville de) c. Dauphinois	136
Loyer, M.R.C. de Matawinie c.	132

M

Matane (Ville de) c. Desrosiers	134
*Mathieu c. Beauceville (Ville de)	19
Mathieu et al, Beauceville (Ville de) c.	56
Mirabel (Ville de) c. Cité de Marie inc.	57
Montreal (City of), Culliford c.	136
Montreal Urban Community, Lang c.	63
Montréal (Ville de) c. Benjamin	131

Montréal (Ville de), Cornell c.	62
Montréal (Ville de), Deschênes et Associés inc. c.	18
Montréal (Ville de), Diamantopoulos c.	141
Montréal (Ville de), Hrtschan c.	63
Montréal (Ville de), Laferrière c.	138
Montréal (Ville de) c. Technispect inc.	26
Montréal (Ville de) et al, Andrusiak c.	139
Montréal (Ville de) et al, Gagnon et al c.	140
Montréal (Ville de) et al, Québec (Procureur général) c.	51
*Mont-Saint-Hilaire (Ville de), Laguë c.	59
Mordeau inc. et al, Québec (Procureur général) c.	130
M.R.C. de Matawinie c. Loyer	132

N

Notre-Dame-des-Prairies (Municipalité de), 3851885 Canada inc. c.	132
--	-----

O

*Ordre des architectes du Québec c. Chibougamau (Ville de)	21
Ordre des architectes du Québec, Chibougamau (Ville de) c.	133

P

Pelletier c. Fermont (Ville de)	62
Pierreville (Corporation municipale de) c. Gladu	23
Proulx, Chambly (Ville de) c.	62

Q

2852-6648 Québec inc. c. La Baie (Ville de)	17
2967-5022 Québec inc., Lac-Saint-Jean-Est (Municipalité régionale de comté de) c.	127
9108-3204 Québec inc. c. Saint-Mathieu-de-Beloeil (Municipalité de)	127
Québec (Ministère de l'Environnement), Chertsey (Municipalité de) c.	51
Québec (Procureur général), Aurel Harvey & Fils inc. c.	142
Québec (Procureur général) c. Duchesneau et al	61
Québec (Procureur général) c. Montréal (Ville de) et al	51
Québec (Procureur général) c. Mordeau inc. et al	130

Québec (Procureure générale) c. LaRoche	24
Québec (Ville de), Girard c.	137
Québec (Ville de), Lavergne c.	65
*Québec (Ville de) c. Tremblay	135
Québec (Ville de) c. Vallée	135

R

Renaud et al, Saint-Donat (Municipalité de) c.	54
Repentigny (Ville de), Carrefour Repentigny inc. c.	129
Robert-Cliche (Municipalité régionale de comté de) et al, Exploitation Santec inc. c.	66
*Rochefort et Associés c. Laprairie (Ville de) et al	20
Ross c. Cléricy et al	19
R.P.M.Tech inc. c. Gaspé (Ville de)	65

S

Saint-Alexis-des-Monts (Municipalité de la paroisse de) c. Axa Boréal Assurance inc.	25
Saint-Apollinaire (Municipalité de), Lamontagne c.	55
Saint-Donat (Municipalité de) c. Renaud et al	54
Saint-Guillaume (Municipalité de), Excavation Fafard inc. c.	64
*Saint-Honoré (Municipalité de), Ferme La Valinoise inc. c.	23
Saint-Joseph-de-Sorel (Ville de), Cournoyer c.	56
Saint-Mathieu-de-Beloeil (Municipalité de), 9108-3204 Québec inc. c.	127
Saint-Zotique (Municipalité du village de), Leroux c.	67
*Sainte-Anne-des-Plaines (Ville de) c. Alarie	143
*Sainte-Barbe (Municipalité de la paroisse de) c. Henry	128
Sainte-Marguerite-Estérel (Ville de) c. Graton et al	21
Sainte-Marthe-sur-le-Lac (Ville de) c. Sintra inc. et al	66
*Sainte-Séraphine (Municipalité de) et al, Fortier c.	24
Saguenay (Ville de), Évaluation B.T.F inc. c.	66
Salaberry-de-Valleyfield (Ville de) c. Construction Lecompte inc.	133
*Salvas et al, Union des producteurs agricoles c.	143

Sawodny c. Beauchamp & Houle	26
Sept-Îles (Ville de) c. Comité des citoyens du district de La Rive inc.	134
Sherbrooke (Ville de), Champigny c.	137
Sintra inc. et al, Sainte-Marthe-sur-le-Lac (Ville de) c.	66
*Sorel-Tracy (Ville de) c. Cadorette	135

T

Technispect inc., Montréal (Ville de) c.	26
Thetford Mines (Ville de) c. Irlande (Municipalité d')	17
*Tremblay, Québec (Ville de) c.	135
Très-Saint-Rédempteur (Municipalité de), Cesari et al c.	144
Trois-Rivières (Ville de) c. Caumartin et al	26

U

*Union des producteurs agricoles c. Salvas et al	143
--	-----

V

Vallée, Québec (Ville de) c.	135
Varennes (Ville de), Boulanger c.	128
Vaudreuil-Dorion (Ville de) c. Investissement Malucar inc.	27

ARTICLES PARUS EN 2004

AVRIL

Les plans d'implantation et d'intégration architecturale : quinze ans plus tard	
M ^c Marc Lalonde	1

SEPTEMBRE

Les nouvelles dispositions de la <i>Loi sur la qualité de l'environnement</i> en matière de protection et de réhabilitation de terrains contaminés	
M ^c Yves Chaîné	31
Une municipalité doit motiver son refus de modifier le zonage	
M ^c Marc Lalonde	47

DÉCEMBRE

Les ententes avec les promoteurs	
M ^c Yvon Denault	77
La requête en cessation d'un usage ou d'une construction dérogatoire prévue à l'article 227 de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i> : un outil de contrôle dont l'objet et la portée demeurent encore à préciser	
M ^{cs} Diane Larose et Alain-Claude Desforges	83
Les implications juridiques de la <i>Loi sur la sécurité incendie</i> et de la <i>Loi sur la sécurité civile</i> : les règles d'immunité	
M ^c Marc Lalonde	109

JURISPRUDENCE RÉSUMÉE

AÉRODROME MUNICIPAL –
GESTION PAR UN TIERS

*9108-3204 Québec inc. c. Saint-Mathieu-de-Beloil
(Municipalité de)*

CONSTAT D'INFRACTION –
PERSONNE AUTORISÉE

*Lac-Saint-Jean-Est (Municipalité régionale de
comté de) c. 2967-5022 Québec inc.*

DIRECTEUR DE POLICE –
OBLIGATION DE DÉFENDRE

Bou langer c. Varennes (Ville de)

DROITS ACQUIS –
ABSENCE DE PERMIS

*Sainte-Barbe (Municipalité de la
paroisse de) c. Henry*

DROITS DE MUTATION –
EMPHYTÉOSE

Carrefour Repentigny inc. c. Repentigny (Ville de)

VALEUR MARCHANDE

*Lamontagne c. Chibougamau (Corporation
municipale de la Ville de)*

ÉVALUATION –
CONTESTATION TARDIVE

Daoust c. Châteauguay (Ville de)

EXPROPRIATION –
NOUVELLE PREUVE

Québec (Procureur général) c. Mordeau inc. et al

EXPROPRIATION DÉGUISÉE –
PARC

Montréal (Ville de) c. Benjamin

FISCALITÉ –
C.H.S.L.D.
EXEMPTION

Gestion immobilière Louvon inc. c. Laval (Ville de),

PROPRIÉTÉ D'UNE VILLE

*3851885 Canada inc. et al c. Notre-Dame-des-
Prairies (Municipalité de)*

TAXE OU SURTAXE SUR LES IMMEUBLES

M.R.C. de Matawinie c. Loyer

IMMEUBLES INDUSTRIELS MUNICIPAUX –
VENTE

*Salaberry-de-Valleyfield (Ville de) c. Construction
Lecompte inc.*

INFRACTION –
LOI SUR LES ARCHITECTES

*Chibougamau (Ville de) c. Ordre des architectes
du Québec*

STATIONNEMENT

Matane (Ville de) c. Desrosiers

INSTALLATIONS SANITAIRES –
INJONCTION

*Sept-Îles (Ville de) c. Comité des citoyens du district
de La Rive inc.*

PAIX ET ORDRE –
PORT D'UN MASQUE

Québec (Ville de) c. Tremblay

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION –
INFRACTION

Québec (Ville de) c. Vallée

RÈGLEMENT D'EMPRUNT –
COMPÉTENCE DE LA COUR DU QUÉBEC

Sorel-Tracy (Ville de) c. Cadorette

RÉGLEMENTATION –
ÂGE MAXIMAL DES TAXIS

Culliford c. Montreal (City of)

DÉLÉGATION DE POUVOIRS

Longueuil (Ville de) c. Dauphinois

RESPONSABILITÉ –
CHUTE SUR LA CHAUSSÉE

Champigny c. Sherbrooke (Ville de)

ENTRETIEN DES RUES

Girard c. Québec (Ville de)

NETTOYAGE D'UN LOGEMENT

Laferrrière c. Montréal (Ville de)

OBLIGATION DE RENSEIGNEMENT

Fontaine et al c. Girardville (Municipalité de)

PRESCRIPTION

Andrusiak c. Montréal (Ville) et al

PRESCRIPTION

Gagnon et al c. Montréal (Ville de) et al

RÉGLEMENTATION

*Les Entreprises Sibeca inc. c. Frelighsburg
(Municipalité de)*

TOLÉRANCE D'UN USAGE DÉROGATOIRE

Bernard et al c. Loignon Champ-Carr inc. et al

VENTE POUR TAXES

Diamantopoulos c. Montréal (Ville de)

SABLIÈRE –
DROITS ACQUIS

*Aurel Harvey & Fils inc. c. Québec
(Procureur général)*

SOURCE D'EAU –
POUVOIRS MUNICIPAUX

Lac-Mégantic (Ville de) c. Lapierre

TRAVAUX EN ZONE AGRICOLE –
INTÉRÊT POUR AGIR

Union des producteurs agricoles c. Salvas et al

ZONAGE –
ACTIVITÉ INDUSTRIELLE

Sainte-Anne-des-Plaines (Ville de) c. Alarie

ZONAGE RÉSIDENTIEL

*Cesari et al c. Très-Saint-Rédempteur
(Municipalité 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
André Asselin
Jean-Pierre Baldassare
François Barré
Sylvain Bélair
Christiane Béland
Chantal Bélanger
Yves Bélanger
Alain Bergeron
Nancy Bishai
Bernard Blouin
Patrice Bonneau
Stéphane Brière
Marie-Christine Brochu
André Cadieux
Michel Cantin
Yves Carignan
Jean Charette
Virginie Cléroux
Yvon Denault
Alain-Claude Desforges

Sylvie Devito
Danielle Dicaire
Robert Dupaul
Claude J.E. Dupont
Michel Dupuy
Carla Isabel Filipe
Jean Fréchette
Julie Gallagher
Amal Garzouzi
Céline Gervais
Nicolas Héon Bourgeois
Benoît J. Hudon
Jacques Hurllet
Marc Lalonde
Marc Laperrière
Diane Larose
Isabelle Lauzon
Fabienne Léonard
Pierre Le Page
Daniel Letourneau
Chantale Massé

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

LONGUEUIL

Gérard Caisse
Catia Larose

Henri Richard
Michel Rocheleau

TROIS-RIVIÈRES

Manon Beaumier
François Daigle
Jean-Éric Guindon
Marcel J.-G. Beaumier, *conseil*

Marc Roberge
Kathleen Rouillard

Dominique Tancrede
François Vigeant

JOLIETTE

Denis Beaupré
Yves Chainé
Stéphane Desrochers

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

AFFILIATIONS

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

RANCOURT, LEGAULT ET ST-ONGE

Valleyfield

175, rue Salaberry

Salaberry-de-Valleyfield (Québec) J6T 2J1

Téléphone : (450) 371-2221

Télécopieur : (450) 371-2094