

Bulletin

MUNICIPAL

Volume 22, no 2 pages 43 à 86

SEPTEMBRE 2001

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| ATTENTION AUX ATTESTATIONS DE CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION MUNICIPALE! <i>par M^e Michel Delorme</i> | 43 |
| LES ENTENTES AVEC LES PROMOTEURS : UNE BALISE À RESPECTER <i>par M^e Alain-Claude Desforges</i> | 47 |
| ÉVALUATION FONCIÈRE : LES ALUMINERIES À NOUVEAU SUR LA SELLETTE <i>par M^e Sébastien Thomas</i> | 51 |
| JURISPRUDENCE | 57 |
| LÉGISLATION | 81 |
| RÉGLEMENTATION | 85 |



Bélanger Sauvé

AVOCATS

AGENTS DE MARQUES DE COMMERCE

Nous sommes heureux d'annoncer que
M^e Denis Beaupré,
admis au Barreau en 1992,
s'est joint à notre cabinet de Joliette.

M^e Denis Beaupré dispose d'une clientèle significative
dans le domaine du droit municipal et continuera
évidemment à desservir celle-ci
de même que la clientèle de BÉLANGER SAUVÉ.

A C C È S À N O T R E S I T E

www.belangersauve.com

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

ATTENTION AUX ATTESTATIONS DE CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION MUNICIPALE ! *

par M^e Michel Delorme

La loi comporte parfois des dispositions qui paraissent d'abord anodines mais dont l'application se révèle en réalité fort onéreuse pour une municipalité.

Ainsi en est-il de l'article 8 du **Règlement relatif à l'application de la Loi sur la qualité de l'environnement**¹ qui oblige celui qui désire obtenir du ministre de l'Environnement un certificat autorisant un projet visé par l'article 22 de la **Loi sur la qualité de l'environnement**², à fournir un certificat du greffier ou du secrétaire-trésorier de la municipalité locale, attestant que le projet ne contrevient pas à la réglementation municipale.

Cette obligation faite au promoteur d'un projet impose par ailleurs à la municipalité un devoir dont elle peut parfois facilement s'acquitter, mais qui peut également, dans certains cas, représenter pour elle un lourd fardeau.

En effet, la nature du projet ou la complexité de la réglementation municipale font en sorte qu'il est parfois difficile de conclure à la conformité d'un projet aux différentes normes applicables.

Plusieurs municipalités ont par exemple adopté comme règlements de construction et de prévention des incendies, le **Code national du bâtiment**³ et le **Code national de préven-**

tions des incendies⁴, y compris les documents auxquels ces codes renvoient. Une telle réglementation dont l'application se révèle complexe *a priori*, posera, à n'en pas douter, de sérieuses difficultés lorsqu'il faudra attester qu'y est conforme un projet industriel sophistiqué. Le responsable de l'application de la réglementation municipale sera-t-il en mesure d'appliquer le CNB et le CNPI à un tel projet? Lors d'une demande d'attestation de conformité de ce projet à la réglementation municipale, sera-t-il en mesure de s'assurer qu'il répond à toutes les dispositions du CNB, à celles du CNPI ainsi qu'à celles de tous les documents auxquels ils renvoient?

Voyons, sur un plan juridique, les obligations qui incombent à une municipalité lorsqu'une demande d'attestation de conformité lui est faite conformément à l'article 8 du Règlement relatif à l'application de la **Loi sur la qualité de l'environnement**, ainsi que les conséquences de ne pas s'y conformer.

Si un projet ne contrevient pas à sa réglementation, une municipalité a le devoir d'émettre l'attestation de conformité qui lui est demandée. À défaut, celui qui en a fait la demande pourra l'obliger à l'émettre⁵ par voie de *mandamus*⁶ ou de jugement déclaratoire⁷.

* Ce article a déjà été publié dans la revue *Le Carrefour*, numéro de juin 2001.

Au surplus, le refus injustifié d'émettre le certificat d'attestation demandé pourra engager la responsabilité de la municipalité, si des dommages sont causés à celui dont le projet a été indûment retardé ou empêché et si ce refus résulte de la faute de la municipalité ou de son fonctionnaire.

Nos tribunaux reconnaissent que le fonctionnaire chargé de l'émission des permis a le devoir, d'une part d'émettre le permis demandé à celui qui y a droit⁸, et d'autre part d'appliquer correctement la réglementation en vigueur.

Une municipalité pourra donc engager en outre sa responsabilité si elle délivre une attestation de conformité dans le cas d'un projet non conforme à sa réglementation.

Par contre, il faut rappeler qu'une municipalité n'engage pas sa responsabilité en raison des décisions politiques qu'elle prend⁹. Ainsi, la décision d'adopter ou de modifier un règlement de construction ou de prévention des incendies constitue une décision politique de nature discrétionnaire qui ne peut en principe donner ouverture à poursuite.

Toutefois, lorsqu'une municipalité a exercé son pouvoir politique en adoptant un règlement, elle doit l'appliquer correctement. Elle devient responsable des fautes qu'elle commet dans la mise en application de sa décision politique.

Une municipalité peut donc commettre une faute lorsqu'elle émet un permis contrairement à sa réglementation¹⁰. Elle peut de même engager sa responsabilité en ne prévoyant pas un système d'inspection approprié pour assurer le respect de sa réglementation¹¹ et, lorsqu'elle procède à des inspections, en les effectuant de façon négligente¹².

En résumé, il faut retenir, compte tenu des jugements rendus par nos cours, qu'une municipalité à laquelle on demande d'émettre une attestation de conformité à la réglementation municipale en vertu du *Règlement relatif à l'application de la Loi sur la qualité de l'environnement*, ne peut ni refuser d'émettre cette attestation si le projet envisagé ne contrevient pas à sa réglementation, ni l'émettre sans prendre les moyens raisonnables pour s'assurer de la conformité du projet à sa réglementation.

Si une telle vérification de conformité est impossible dans les faits, deux possibilités s'offrent alors. La municipalité peut d'une part se procurer les ressources nécessaires afin d'être en mesure de s'assurer de la conformité à sa réglementation des projets qui lui sont soumis; elle peut d'autre part adapter ses normes réglementaires en fonction des ressources dont elle dispose. Il s'agit d'une décision politique à laquelle la municipalité ne peut en principe se soustraire.

Références au texte

1. R.R.Q., chapitre Q-2, r. 1.001.
 2. L.R.Q., chapitre Q-2.
 3. Ci-après le «**CNB**».
 4. Ci-après le «**CNPI**».
 5. Voir la jurisprudence citée dans L'environnement au Québec - Commentaires, Farnham, CCH/FM, paragraphes 45 250 et 55 960.
 6. Art. 844 du **Code de procédure civile**, L.R.Q., c. C-25 (ci-après : «**C.p.c.**»).
 7. Art. 453 **C.p.c.**
 8. **2160-6898 Québec Inc. c. Ville de Ste-Thérèse**, [1989] R.J.Q. 1991 (C.S.).
 9. **Laurentide Motels Ltd. c. Ville de Beauport**, [1989] 1 R.C.S. 705.
 10. **Bélanger c. Corporation municipale de Delisle** (28 février 1995), Québec 200-09-000114, J.E. 95-543 (C.A.).
 11. **Just c. Colombie-Britannique**, [1989] 2 R.C.S. 1228.
 12. **Ingles c. Tutkaluk Construction Ltd.**, [2000] 1 R.C.S. 298.
-

LES ENTENTES AVEC LES PROMOTEURS : UNE BALISE À RESPECTER

par M^e Alain-Claude Desforges

La Cour suprême réaffirmait récemment l'existence d'une balise importante à ne pas franchir en matière d'ententes avec les promoteurs.

Dans une perspective de développement immobilier significatif, les promoteurs et les municipalités tentent souvent de se doter d'instruments susceptibles de rendre réalisables des projets d'envergure. Il en est ainsi de conventions qui portent sur les modifications à apporter à la réglementation d'urbanisme. Les conditions usuelles prévues au règlement peuvent en effet s'avérer en effet trop contraignantes ou mal adaptées aux besoins identifiés par les parties.

La Cour suprême du Canada dans l'affaire *Pacific National Investments Ltd. c. Ville de Victoria*¹, en appel d'une décision de la Cour d'appel de la Colombie-Britannique, a réitéré un principe fort important à cet égard.

Dans cette affaire, le promoteur, aux droits d'une partie à une entente de développement immobilier à laquelle avait souscrite la Ville de Victoria, recherchait la condamnation de celle-ci en raison des dommages subis suite au refus de la Ville de Victoria de permettre la construction d'une deuxième phase d'un développement immobilier significatif.

La Cour suprême avait donc à se pencher sur une entente intervenue plusieurs années auparavant entre l'auteur de la partie demanderesse et la ville et considérer si cette entente pouvait s'imposer encore à cette dernière.

La Cour suprême fait un examen exhaustif des dispositions législatives habilitantes au cours des années, dispositions législatives qui, à certains égards, auraient autorisé ce type d'entente, selon une interprétation à leur être donnée.

La majorité constate que la législation dont aurait pu se réclamer le promoteur et qui aurait reconnu le droit de la ville d'agir comme elle l'a fait à l'époque, n'avait pas cette portée.

Ayant ainsi écarté l'autorisation législative qui aurait supporté les prétentions de la partie demanderesse, la Cour suprême s'est intéressée au pouvoir inhérent d'une municipalité de s'engager à modifier la réglementation d'urbanisme.

L'Honorable Louis LeBel, rendant jugement pour la majorité, s'exprime ainsi :

«Comme le démontrent clairement la jurisprudence et la doctrine, une restriction du pouvoir de réglementation d'une municipalité représente une question sérieuse. Comme Rogers, The Law of Canadian Municipal Corporations, l'affirme au par. 199.4 [TRADUCTION] «[à] moins d'être expressément autorisées à le faire, les autorités locales n'ont pas le pouvoir de conclure un contrat ayant pour effet de restreindre ou de retirer les pouvoirs de réglementation des conseils subséquents en ce qui concerne toute matière touchant le public en général». Rogers ajoute que cela ne signifie pas qu'un conseil qui agit dans l'exercice de ses fonctions en matière de

*droits de propriété ou d'activités commerciales ne peut pas conclure des contrats. Cependant, cela signifie qu'un conseil ne peut pas en quelque sorte renoncer à ses pouvoirs de réglementation : cf. **Birkdale District Electric Supply Co. c. Corporation of Southport**, [1926] A.C. 355 (H.L), aux pp. 364, 371 et 372.*
(page 39)

(...)

Les pouvoirs de réglementation municipaux font partie intégrante d'un mode de régie auquel les municipalités ne peuvent pas renoncer. Les conseils municipaux ne sauraient entraver le pouvoir discrétionnaire des conseils subséquents de s'engager dans le processus de réglementation sans subir des influences indues.

*Cela implique que, en l'absence d'une mesure législative provinciale mettant en œuvre une politique officielle différente, les municipalités n'ont pas le droit de vendre un type de zonage : Jones et de Villars, Principles of Administrative Law (3^e éd. 1999), à la p. 181; **Vancouver c. Registrar Vancouver Land Registration District**, précité; **Inglew's Ltd. c. City of Vancouver**, précité. Elles ne peuvent pas consentir à modifier un zonage ou à le maintenir en échange d'une contrepartie particulière.»*
(page 40)

Ainsi, il y a ici une entrave directe à l'exercice des pouvoirs municipaux en ce que le fait qu'une municipalité soit exposée à verser des dommages et intérêts au cas où elle ne respecterait pas «l'obligation» à laquelle elle s'est astreinte est en contradiction avec son autonomie.

Certes, l'on pourra objecter que la situation est injuste pour le cocontractant de la municipalité. À cela, la Cour suprême réitère le principe à l'effet qu'une personne qui traite avec une municipalité a l'obligation de s'assurer que le contrat a été conclu selon la procédure régulière, contrairement à une situation où il s'agit d'une société privée. L'appelante étant un promoteur immobilier expérimenté, elle devait être consciente des risques particuliers de traiter avec une municipalité.

Les municipalités sont néanmoins liées par leurs contrats commerciaux et elles sont responsables de leur respect sauf s'ils constituent une entrave à l'exercice des pouvoirs de réglementation où s'avèrent contraires à l'ordre public.

Les principes dégagés par cet arrêt de la Cour suprême ont été repris récemment par la Cour d'appel du Québec dans l'affaire **Ville de Repentigny c. Les Habitations de la Rive-Nord Inc. et al**². L'Honorable juge André Rochon, j.c.a. (ad hoc), rendant jugement pour la Cour, s'est appuyé sur l'arrêt de la Cour suprême pour maintenir en partie l'appel formé par la Ville de Repentigny à l'encontre d'un jugement qui la condamnait à compenser un promoteur immobilier suite à une perte de plus value.

En effet, dans le cadre de diverses conventions, la Ville de Repentigny s'était engagée à modifier la réglementation de zonage en vue de permettre l'assemblage de divers terrains, dont l'un était sa propriété, et l'adoption d'un règlement de zonage pour attribuer une vocation commerciale à un terrain autrefois zoné à des fins de parc.

L'Honorable juge Rochon a constaté que les engagements de la Ville de Repentigny quant à la modification au règlement de zonage étaient de ceux quant auxquels la ville ne disposait d'aucun pouvoir et, partant, elle ne pouvait être condamnée à indemniser pour le profit anticipé lié à la plus value des terrains escomptée par les promoteurs.

CONCLUSION

Il ressort que les municipalités ne sauraient s'engager à adopter une réglementation particulière ce, par voie contractuelle, un tel engagement étant illicite et contraire à l'ordre public et que, si un promoteur se voit frustré dans les expectatives qu'il nourrit à cet égard, il ne peut fonder de réclamation en dommages et intérêts.

Références au texte

1. Jugement de l'Honorable LeBel à l'opinion duquel souscrivent les juges Gonthier, Iacobucci et Arbour; dissidents : les Honorables Bastarache, Major et Binnie, Référence J.E. 2001-61, déjà résumé au **Bulletin municipal**, numéro d'avril 2001.
 2. Jugement des Honorables Morris J. Fish, André Forget, j.j.c.a., et André Rochon, j.c.a. (ad hoc), Référence J.E. 2001-1088 - demande d'autorisation de pourvoi à la Cour suprême du Canada sur un autre volet du jugement.
-

ÉVALUATION FONCIÈRE : LES ALUMINERIES À NOUVEAU SUR LA SELLETTE

par M^e Sébastien Thomas

Le 2 août dernier, le Tribunal administratif du Québec (ci-après «T.A.Q.»), sous la plume de M^c Jacques Forgues et Monsieur Jean-Noël Potvin, évaluateur agréé, rendait sa décision dans l'affaire opposant Aluminerie de Bécancour inc. (ci-après «ABI») à la Ville de Bécancour (ci-après la «Ville»)¹. Le litige porte sur l'évaluation foncière d'une aluminerie pour le rôle triennal 1998-1999-2000 et soulève d'importantes questions. La valeur foncière au rôle se détaille comme suit :

| | |
|------------|-----------------------|
| Terrain : | 16 933 100 \$ |
| Bâtiment : | <u>264 042 400 \$</u> |
| Total : | 280 975 500 \$ |

Dans sa requête introductive d'instance, les conclusions recherchées par ABI sont les suivantes :

| | |
|------------|-----------------------|
| Terrain : | 5 000 000 \$ |
| Bâtiment : | <u>125 000 000 \$</u> |
| Total : | 130 000 000 \$ |

La position d'ABI a toutefois évoluée en cours d'instance de telle sorte qu'au moment de la prise en délibéré, les conclusions qu'elle recherche se lisent comme suit :

| | |
|------------|-----------------------|
| Terrain : | 6 906 100 \$ |
| Bâtiment : | <u>167 739 200 \$</u> |
| Total : | 173 645 300 \$ |

Quant à elle, la Ville demande une augmentation de la valeur foncière figurant au rôle d'évaluation contesté. Lorsque le dossier est pris en délibéré, ses prétentions sont les suivantes :

| | |
|------------|-----------------------|
| Terrain : | 16 933 100 \$ |
| Bâtiment : | <u>315 845 600 \$</u> |
| Total : | 332 778 700 \$ |

Outre les importantes sommes en cause, le litige opposant ABI à la Ville est également particulier en ce qu'il s'agit du troisième dossier impliquant l'évaluation d'une aluminerie. En effet, un litige semblable a fait l'objet d'une décision du T.A.Q. dans l'affaire *Société canadienne de métaux Reynolds inc. c. Baie-Comeau (Ville de)*² et la Cour d'appel a récemment rendu un jugement relativement à l'évaluation d'une aluminerie dans l'arrêt *Sept-Îles (Ville de) c. Aluminerie Alouette inc.*³.

Résumés succinctement, les points en litige dont est saisi le T.A.Q. ont principalement trait à la détermination de la valeur du terrain, l'exemption du rôle d'évaluation foncière des installations électriques et des structures d'acier de halls d'électrolyse, la détermination des différents facteurs devant être appliqués au coût de base afin d'obtenir la valeur réelle, la quantification de la dépréciation normale de l'unité d'évaluation ainsi que l'existence ou non d'une désuétude fonctionnelle particulière.

La valeur du terrain

ABI avance plusieurs arguments pour appuyer ses prétentions voulant que la valeur retenue pour le terrain par l'évaluateur municipal soit trop élevée.

Elle prétend entre autres que les prix demandés par la Société du parc industriel et portuaire de Bécancour (ci-après «SPIP») ne sont pas représentatifs de la valeur réelle, notamment parce que cette Société poursuit un objectif d'autofinancement et parce qu'elle oblige l'acquéreur à construire à l'intérieur d'un certain délai.

D'abord, relativement à la pratique d'autofinancement que pratiquerait la SPIP, le Tribunal indique ne pas voir en quoi cette politique pourrait signifier que les ventes de terrain dont elle est l'auteur ne puissent être considérées comme significatives d'un marché libre et ouvert à la concurrence puisque toutes les villes du Québec sont soumises à des contraintes similaires, d'ailleurs prévues à la *Loi sur les immeubles industriels municipaux*⁴.

En ce qui a trait à l'obligation de construire à l'intérieur d'un délai donné, le T.A.Q. mentionne qu'il s'agit là d'une politique applicable à la majorité, sinon à la totalité des parcs industriels développés par des corps publics au Québec. Selon le Tribunal, la jurisprudence énonçant que le fait de devoir construire à l'intérieur d'un délai donné peut être une considération étrangère à la valeur intrinsèque d'un terrain n'est pas applicable à un terrain situé à l'intérieur d'un parc industriel.

Répondant ensuite à une autre prétention d'ABI quant à la valeur du terrain, le Tribunal indique que la preuve présentée en l'espèce ne démontre pas que l'acquisition d'une plus grande superficie pour l'implantation d'une industrie génère un facteur d'économie d'échelle quant aux prix convenus sur le marché. De plus, au sujet de la méthode retenue par ABI consistant à vérifier les prix payés ailleurs au Québec pour

l'acquisition de terrains d'envergure (10 000 000 de pieds carrés et plus) pour l'implantation de projets industriels majeurs, le Tribunal conclut qu'il faut préférer les transactions de la SPIP à celles impliquant d'autres sites disséminés à travers le Québec et dont les caractéristiques sont généralement inférieures et de beaucoup à celles du terrain à évaluer.

ABI plaide également que la réduction de valeur accordée par la Ville à un terrain voisin doit être prise en considération dans l'établissement de la valeur réelle de son terrain. Le Tribunal conclut plutôt que cette valeur n'est pas significative de celle du terrain d'ABI et ajoute que rien ne l'autorise à mettre de côté la longue preuve faite de part et d'autre à l'égard de la valeur du terrain d'ABI au profit d'une conclusion négociée entre de tierces parties, l'évaluateur municipal ayant au surplus indiqué que c'est son prédécesseur qui avait négocié l'entente au sujet du terrain voisin et que lui n'aurait jamais conclu un tel accord.

Finalement, répondant à un autre argument d'ABI, le Tribunal indique qu'il n'y a pas lieu de tenir compte, dans l'établissement de la valeur du terrain, de subventions gouvernementales disponibles aux Villes pour l'implantation d'infrastructures dans des parcs industriels municipaux. En effet, le fait qu'un bien soit subventionné ou non n'a pas automatiquement une influence sur sa valeur et si de tels cas existent, ils doivent être démontrés, ce qui n'est pas le cas en l'espèce selon le Tribunal. Celui-ci rappelle qu'il faut distinguer les concepts de la valeur d'un terrain et de son coût au propriétaire, concepts qui ne sont pas synonymes.

Pour toutes ces raisons, le Tribunal maintient la valeur apparaissant au rôle en ce qui concerne le terrain.

La mise au rôle d'évaluation foncière des installations électriques

Le Tribunal rappelle d'abord la règle générale énoncée à la *Loi sur la fiscalité municipale*⁵ (ci-après «L.F.M.») voulant que les immeubles situés sur le territoire d'une municipalité soient habituellement portés à son rôle d'évaluation. L'article 65 L.F.M. permet cependant d'exclure du rôle certains immeubles utilisés ou destinés à des fins de production industrielle.

Le Tribunal indique que depuis l'introduction, en 1993, de la notion de «système» à l'article 65 L.F.M., il faut analyser la preuve en fonction de l'intégration ou non des installations électriques aux constructions. Selon le T.A.Q., les enseignements de la Cour d'appel tirés de l'arrêt *Alouette* quant au sort des installations électriques ne peuvent donc pas être appliqués ici puisque les rôles d'évaluation visés dans cette affaire étaient antérieurs à l'entrée en vigueur de l'amendement de 1993.

Le Tribunal précise que la notion de «système» doit non seulement s'apprécier en relation avec le degré d'intégration à une construction, mais également en fonction du rôle actif joué dans la production industrielle. En l'espèce, compte tenu de la preuve présentée, le Tribunal conclut que les installations électriques de l'aluminerie ne forment qu'un seul système majoritairement destiné à la production industrielle.

La mise au rôle des structures d'acier (ou cadres rigides)

Le Tribunal doit ensuite décider si les structures d'acier (aussi appelées cadres rigides) des halls d'électrolyse et de certains autres bâtiments doivent être portés au rôle. ABI prétend que les cadres rigides constituent des systèmes mécaniques utilisés principalement à des fins de production industrielle et demande ainsi au T.A.Q. de conclure à leur exemption du rôle, comme il l'a fait dans l'affaire *Reynolds*. De son côté, la Ville soutient

que la structure des halls d'électrolyse constitue la charpente de ces bâtiments et que ce n'est qu'accessoirement qu'elle soutient les ponts roulants et les machines de services.

La T.A.Q. indique retenir de la preuve présentée par les ingénieurs des deux parties que les cadres rigides sont d'abord et avant tout des éléments structuraux qui constituent la charpente des halls d'électrolyse, soit un assemblage spécifique de pièces d'acier constituant l'ossature de ces bâtiments. Le Tribunal note d'ailleurs que cette structure a été dessinée par des ingénieurs en structure et non des ingénieurs en mécanique, ce qui est aussi révélateur quant au type de construction dont il s'agit.

Sur la base de la preuve soumise, le T.A.Q. conclut que les cadres rigides ne sont pas un système mécanique au sens de l'article 65 L.F.M. et qu'ils doivent donc être portés au rôle, en arrivant ainsi à un résultat différent de celui auquel il en est arrivé dans l'affaire *Reynolds*. Le Tribunal précise que même s'il avait conclu que les cadres rigides constituaient des systèmes au sens de l'article 65 L.F.M., il aurait tout de même rejeté la demande d'exclusion d'ABI parce que cette structure ne joue pas un rôle actif dans la production industrielle.

La détermination des différents facteurs

Comme les parties s'entendent pour utiliser la méthode du coût aux fins de la détermination de la valeur de l'unité d'évaluation, le Tribunal doit analyser les différents facteurs devant être appliqués au coût de base 1983 calculé en application des taux prévus au Manuel de l'évaluation foncière du Québec (ci-après le «Manuel»). Sur ce sujet, une longue preuve a été présentée de part et d'autre afin d'appuyer des facteurs de conversion et des facteurs de classe diamétralement opposés.

En ce qui concerne le facteur de conversion utilisé pour rajuster, dans l'espace et dans le

temps, les coûts 1983 estimés à l'aide du Manuel, le Tribunal retient, comme causes additionnelles de majoration de ce facteur, l'impact de la prime de présentation sur les grands chantiers de construction et les pertes de temps reliés aux déplacements en début et en fin de journée sur des chantiers de grande envergure. Il considère cependant que les causes de majoration suivantes demandées par la Ville ne sont pas prouvées : la perte de temps en raison des déplacements durant les pauses, la surveillance accrue sur ce type de chantier, les relations de travail plus problématiques, les frais de gérance supplémentaires associés à ce type de projet et la perte de productivité de la main d'œuvre liée à l'exécution de travaux d'hiver. De la même façon, l'ajustement demandé par ABI pour tenir compte du gain de productivité des travailleurs relié aux innovations technologiques n'est pas considéré prouvé par le Tribunal.

Prenant en considération tous ces éléments, le Tribunal retient un facteur de conversion de 1,32.

En ce qui concerne le facteur de classe, celui-ci se divise en deux volets, soit le facteur d'économie d'échelle et le facteur permettant de prendre en considération la qualité et la complexité du bâtiment.

Quant au facteur d'échelle, le Tribunal indique que les pourcentages d'économie d'échelle avancés par ABI ne font l'objet d'aucune démonstration quant à leur validité et sont plutôt avancés comme étant un ordre de grandeur. Il retient donc un facteur d'économie d'échelle de 0,98 déjà prévu au Manuel.

En ce qui concerne la qualité des matériaux, le Tribunal note que presque tous les intervenants au dossier, qu'ils soient évaluateurs ou ingénieurs, reconnaissent que la qualité des matériaux utilisés pour la construction de l'aluminerie est généralement supérieure à la moyenne ou encore à celle reflétée aux taux du Manuel. Le Tribunal calcule à ce chapitre une majoration

de 11,1 %. Parce que les matériaux représenteraient environ 33,3 % du coût des bâtiments du complexe, le Tribunal établit le facteur découlant de la qualité des matériaux à 1,037, pour un facteur de classe total de 1,0163 ($0,98 \times 1,037$).

La dépréciation normale

Alors qu'ABI soutient que tous les bâtiments de son complexe n'auront plus aucune valeur de réutilisation à la fin de la vie économique (laquelle a été fixée à 45 ans par les deux parties), la Ville demande que soit retenue une valeur résiduaire de 7 % pour les bâtiments de production et de 20 % pour les autres bâtiments.

Le Tribunal explique à ce sujet qu'il ne faut pas confondre la valeur résiduaire et la valeur de récupération. Lorsqu'un bâtiment est rendu à la fin de sa vie économique et que l'on ne peut envisager avec un minimum de certitude de pouvoir le recycler pour une nouvelle utilisation, ce bâtiment conserve une valeur résiduaire seulement dans le cas où les coûts de démolition n'excèdent pas la valeur de ce qu'il est possible de récupérer.

En l'espèce, le Tribunal retient de la preuve présentée que les bâtiments formant le corps principal du complexe industriel d'ABI sont à vocation unique et montrent un haut degré de spécialisation. Ils ne pourront vraisemblablement pas faire économiquement l'objet d'une nouvelle utilisation à la fin de leur vie économique, d'autant plus que des obstacles majeurs se poseraient alors, comme l'envergure du complexe, la forme des bâtiments, les hauteurs excessives des murs, la quasi-absence de plomberie, l'absence de chauffage et l'incertitude quant au fait de pouvoir réutiliser les planchers des halls d'électrolyse.

Le Tribunal note de plus que la quantité de béton sur le site milite en faveur d'un coût de démolition supérieur à la valeur de récupération pour l'ensemble des bâtiments spécifiques à la production, bâtiments à structures d'acier et

autres qui y sont étroitement rattachés. Le T.A.Q. indique que dans ces circonstances, il ne peut retenir la valeur résiduaire de 7% proposée par la Ville pour ces bâtiments à vocation unique et fixe donc celle-ci à 0%.

Cependant, les autres bâtiments ne sont pas, de l'avis du Tribunal, des bâtiments à vocation unique. Suivant en cela la plupart des tables de dépréciation, il retient donc une valeur résiduaire de 20% pour ceux-ci.

La désuétude fonctionnelle particulière

ABI prétend finalement que l'aluminerie est affectée d'une désuétude fonctionnelle particulière de l'ordre de 27,3% aux motifs que les bâtiments du secteur de l'électrolyse sont à vocation unique et que la technologie AP-18 utilisée chez ABI a été supplantée au début des années 1990 par une technologie plus performante, la technologie AP-30. Elle soutient donc que si une nouvelle aluminerie devait être construite à la date de référence, celle-ci emploierait le procédé AP-30, qui exige par ailleurs des bâtiments de moindre superficie, donc moins coûteux. ABI prétend en effet que le coût de remplacement neuf devrait être proportionnel à l'aire au sol. Elle compare donc l'aire requise chez ABI pour produire annuellement une tonne d'aluminium avec celle requise chez Aluminerie Alouette, qui utilise un procédé AP-30, pour en arriver ainsi à un différentiel de l'ordre de 27%.

Le Tribunal retient cependant de la preuve présentée par les parties à ce sujet qu'un bâtiment conçu pour abriter le procédé AP-30 coûte plus cher à construire, au mètre carré d'aire au sol, qu'un bâtiment nécessitant les mêmes matériaux, mais conçu pour abriter la technologie AP-18. Suite à ce constat, le Tribunal indique que les conclusions recherchées par ABI relativement à une désuétude fonctionnelle additionnelle ne peuvent être retenues puisqu'elles reposent sur la prémisse que les bâtiments situés dans le secteur de l'électrolyse des procédés AP-18 et

AP-30 sont de conception suffisamment semblable et que le coût de remplacement neuf de ceux-ci est proportionnel à leur aire au sol, laquelle prémisse s'avère fautive selon la preuve présentée.

Le Tribunal note également que le modèle de comparaison utilisé par ABI, soit Aluminerie Alouette, souffre de certaines lacunes puisqu'il a été mis en preuve que les bâtiments du secteur de l'électrolyse de cette aluminerie, autres que les halls, sont trop grands pour les besoins actuels, ayant été conçus et érigés de façon à satisfaire des besoins futurs.

Pour toutes ces raisons, le Tribunal conclut que la désuétude fonctionnelle particulière n'est pas prouvée par ABI.

Conclusion

Appliquant à l'ensemble de l'unité d'évaluation les conclusions dégagées tout au long de sa décision, le T.A.Q. conclut que la valeur devant être inscrite au rôle foncier triennal 1998-1999-2000 est la suivante :

| | |
|------------|-----------------------|
| Terrain : | 16 933 100 \$ |
| Bâtiment : | <u>224 791 500 \$</u> |
| Total : | 241 724 600 \$ |

Il sera intéressant de voir dans quelles mesures les prochains litiges en évaluation foncière industrielle tireront profit des principes pouvant être dégagés de cette décision, notamment quant aux critères devant être considérés dans l'évaluation de terrains situés dans des parcs industriels, quant aux différents éléments pouvant affecter les facteurs de conversion et de classe ainsi que quant à la démonstration d'une désuétude fonctionnelle particulière à l'aide d'un modèle.

N.D.L.R. : Au moment de la rédaction des présentes, les délais d'appel n'étaient pas expirés.

Références au texte

1. **Aluminerie de Bécancour inc. c. Ville de Bécancour**, T.A.Q., SAI-Q-034287-9809 et SAI-Q-034289-9809, le 2 août 2001, M^e Jacques Forgues et M. Jean-Noël Potvin, évaluateur agréé
 2. [1998] T.A.Q. 480
 3. J.E. 99-475 (C.A.)
 4. (L.R.Q., c. I-0.1)
 5. (L.R.Q., c. F-2.1)
-

AMÉNAGEMENT - BÂTIMENT ADMINISTRATIF

Centre de réadaptation Gabrielle Major
c. *Ville de Montréal et al.*, C.S. de Montréal,
l'Honorable Denis Lévesque, j.c.s., le 29 janvier
2001, Référence J.E. 2001-856.

Ce jugement fait suite à une requête pour jugement déclaratoire visant à faire établir le droit de la requérante d'occuper un bâtiment devant servir à des fins administratives et de coordination de services. La Ville se refuse à émettre le permis se fondant sur le fait que la construction de l'agrandissement vise une occupation à titre de bureaux et conséquemment n'est pas en lien avec les services de réadaptation. L'utilisation serait donc en contradiction avec le règlement d'urbanisme et cet usage ne constitue pas un établissement au sens des règlements adoptés en vertu de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (L.R.Q., c.S - 4.2) selon la Ville de Montréal.

La Cour constate que la coordination et l'administration d'un centre de réadaptation sont intimement liées aux services rendus à la clientèle. Ainsi, l'interprétation qui favorise la requérante doit être adoptée et s'il existait une incompatibilité entre la Loi et la réglementation de la Ville intimée, le texte de la Loi doit prévaloir.

Ainsi, la requête est accueillie.

N.D.L.R. : Jugement porté en appel, C.A.M.
n° 500-09-010665-016.

CONTRAT - CAUTIONNEMENT D'EXÉCUTION

Guévremont c. Kingsey (Corp. municipale du canton de) et al., C.S. de Drummond
(Drummondville), l'Honorable Jean Frappier,
j.c.s., le 7 décembre 2000, Référence J.E. 2001-1305.

Le litige soulève la faute de la municipalité qui aurait rejeté la soumission du demandeur relativement à l'enlèvement de la neige pour les années 1998, 1999 et 2000.

L'article 8.3 de la demande de soumission prévoit que «*chaque soumission doit être accompagnée d'une lettre d'intention d'une compagnie autorisée à se porter caution confirmant qu'elle s'engage à émettre en faveur de l'entrepreneur un cautionnement d'exécution, avec renonciation au bénéfice de discussion et de division, d'une valeur égale à 50 % du montant total de sa soumission*». De plus, cet article 8.3 précise que «*la lettre d'intention pourra prévoir que le cautionnement d'exécution sera émis à chaque année et qu'il sera renouvelable*».

À cet égard, le demandeur interprète l'article 8.3 comme lui permettant, s'il choisit d'obtenir un cautionnement d'exécution émis à chaque année durant les trois ans du contrat, de fixer le montant annuel renouvelable du cautionnement au tiers du montant total, justifiant cette interprétation par le fait que dans le cas d'un cautionnement annuel, l'article 8.3 est muet et n'impose pas un cautionnement de 50 % du montant total du contrat ou de la soumission.

Ainsi, pour la première année du cautionnement, la valeur de celui-ci représente le tiers de la moitié de la valeur totale du contrat.

Le tribunal considère que l'article 8.3, lu dans son ensemble, prévoit sans distinction que la lettre d'intention doit démontrer l'émission d'un cautionnement d'exécution pour la durée du contrat d'une valeur égale à 50 % du montant total du contrat. Lorsque cet article prévoit, par ailleurs, que le cautionnement d'exécution sera émis à chaque année, cette modalité ne peut écarter ou faire abstraction de la valeur du cautionnement exigé, comme le prévoit l'article 8.3, soit 50 % du

montant de la valeur totale de la soumission, et ainsi permettre une réduction de cette valeur, de sorte que, pour la première année du contrat le cautionnement d'exécution fourni pour trois ans ou annuellement doit, indistinctement, prévoir une valeur égale à 50 % du montant total du contrat et, par la suite, s'il y a lieu, 50 % du montant total du contrat qu'il reste à exécuter. Cette valeur s'applique ainsi tout autant à un cautionnement d'exécution qui sera émis pour trois ans que pour celui qui sera émis annuellement et renouvelable à chaque année pour la durée du contrat. Une lecture attentive de l'article 8.3 permet de conclure que la municipalité n'avait certes pas l'intention d'établir deux valeurs différentes pour le cautionnement, que ce dernier soit émis pour toute la durée du contrat ou émis annuellement.

La preuve révèle en outre que le demandeur a bien saisi son erreur d'interprétation en tentant vainement de produire une autre lettre d'intention après l'ouverture des soumissions, laquelle a été justement et avec raison refusée par la municipalité.

Par ailleurs, la lettre d'intention produite par le demandeur, qui était signée par un courtier d'assurances n'étant ni agent ni mandataire de la compagnie Groupe Commerce, ne provenait pas d'une compagnie autorisée à se porter caution. Or, il ne peut s'agir d'une simple irrégularité : il s'agit bien d'un élément essentiel à la validité de la soumission. L'action est donc rejetée.

ÉVALUATION - AMENDEMENT - JURIDICTION DU T.A.Q.

Communauté urbaine de Montréal c. Tribunal administratif du Québec et Groupe Immobilier Grilli inc. et Pierrefonds (Ville de), C.S. de Montréal, l'Honorable Nicole Morneau, j.c.s., le 10 avril 2001, Référence J.E. 2001-1227.

La Communauté urbaine de Montréal conteste, au moyen d'une requête en révision judiciaire, la décision interlocutoire du Tribunal administratif du Québec (ci-après «T.A.Q.») qui a accueilli la requête en amendement du Groupe Immobilier Grilli inc.

Les faits particuliers à cette affaire méritent d'être soulignés. À l'intérieur des délais prévus à la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1; ci-après «*L.F.M.*») pour ce faire, l'intimée a adressé à l'évaluateur de la C.U.M. une demande de révision proposant de réduire la valeur de son terrain de 511 200 \$ à 204 500 \$.

Informée de la décision de l'évaluateur de ne pas modifier la valeur inscrite, l'intimée dépose au T.A.Q. une requête en vue de faire réviser cette évaluation. Les négociations se poursuivent cependant et, au jour prévu pour l'audition, la requérante informe le T.A.Q. que la révision du dossier l'amène à recommander une diminution de la valeur à 327 000 \$ pour l'unité en contestation. L'intimée accepte cette modification mais formule, séance tenante, une demande d'amendement à la demande de révision initiale afin d'inclure, dix-huit mois plus tard, une contestation de l'assujettissement de cet immeuble à la surtaxe sur les terrains vagues. Cette demande d'amendement est contestée par la requérante et la Ville de Pierrefonds au motif que le T.A.Q. n'a pas juridiction pour autoriser l'amendement qui a pour résultat d'ajouter un nouvel objet à la contestation et de faire revivre un recours prescrit.

Par sa décision du 21 avril 2000, le T.A.Q. autorise l'amendement et permet à l'intimée de contester l'exactitude de la mention relative à l'assujettissement à la surtaxe sur les terrains vagues.

Invoquant essentiellement que la juridiction du T.A.Q. concerne seulement l'inscription au rôle visée par la demande de révision et non l'immeuble, la requérante plaide que la décision

du T.A.Q. constitue un cas d'absence de compétence par opposition à un cas d'excès de compétence.

Pour sa part, l'intimée souligne le caractère prématuré du recours en révision judiciaire à l'encontre des jugements interlocutoires du T.A.Q. et insiste sur l'existence de la clause privative parfaite, édictée à l'article 158 de la *Loi sur la justice administrative* (L.R.Q., c. J-3) dont jouit le T.A.Q. L'intimée plaide de plus que la décision de permettre ou non un amendement est au coeur de la juridiction du T.A.Q.

Après avoir passé en revue les articles pertinents de la *L.F.M.*, la Cour vient à la conclusion qu'en accueillant la demande d'amendement de l'intimée, le T.A.Q. s'est saisi d'une question qui n'avait pas fait l'objet d'une demande de révision auprès de l'évaluateur municipal compétent au premier niveau.

La décision interlocutoire du T.A.Q. d'autoriser l'amendement de l'intimée ne constituait donc pas un simple excès de compétence mais procédait d'une absence totale de juridiction. La Cour accueille donc la requête en révision judiciaire à l'égard de cette décision du T.A.Q. rendue sans juridiction.

ÉVALUATION - APPEL DU T.A.Q.- CRITÈRES D'INTERVENTION

Brault et Martineau inc. c. Communauté urbaine de Montréal et Montréal-Est (Ville de), C.Q. de Montréal, l'Honorable Raoul P. Barbe, j.c.q., le 28 mai 2001, n° 500-02-093661-010.

La requérante reproche essentiellement au T.A.Q. d'avoir ignoré une preuve démontrant une baisse généralisée de la valeur foncière des immeubles industriels de 40% en exigeant que soit prouvé spécifiquement que l'immeuble à évaluer était affecté d'une désuétude économique.

Elle reproche au T.A.Q. d'avoir tenu compte de la performance de l'entreprise comme étant un indice que l'immeuble à évaluer n'était pas affecté d'une désuétude économique, retenant ainsi une valeur pour le propriétaire telle que recherchée en matière d'expropriation au lieu de rechercher la valeur réelle de l'immeuble, tel que prescrit par l'article 43 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1).

L'article 159 de la *Loi sur la justice administrative* (L.R.Q., c. J-3) sert de fondement à la requête pour permission d'en appeler et la Cour du Québec passe en revue les critères qu'elle a eus l'opportunité de développer pour la guider dans l'exercice de sa discrétion d'autoriser ou non l'appel en l'instance.

Ces critères reprennent essentiellement les principes élaborés par la Cour d'appel et qui sont à l'effet que l'appel doit être autorisé lorsque la question soumise est sérieuse, controversée, nouvelle, importante ou d'intérêt général.

Ainsi, une erreur de fait déterminante, l'omission d'éléments fondamentaux de preuve, une jurisprudence interne, incohérente ou contradictoire même sur des questions techniques peuvent constituer des motifs d'appel à la Cour du Québec puisqu'il s'agirait alors d'une question sérieuse ou controversée.

La Cour insiste sur le fait que ce n'est pas à l'étape de la requête pour permission d'en appeler que la Cour doit exercer ses réserves eu égard au caractère spécialisé du T.A.Q. et à l'aspect technique de la question. Au stade de l'autorisation d'appeler, elle n'a pas à se demander si l'appel a une chance de réussir; il faut plutôt rechercher si le plaideur soulève des arguments cohérents et défendables juridiquement, même si ses arguments sont discutables.

En l'espèce, si la décision du T.A.Q. était renversée en faveur de la requérante, il en résulterait un remboursement de taxes de plus de 1 000 000 \$. L'enjeu monétaire constitue un autre élément qui permet à la Cour de conclure que cet appel soulève des questions dont l'importance mérite d'être examinée en appel.

ÉLECTION - SERMENT DE L'ÉLU

Peter Cross c. Gilbert Proulx et Municipalité de Bowman et al., C.S. de Hull, l'Honorable Johanne Trudel, j.c.s., le 27 février 2001, Référence J.E. 2001-1395.

Le requérant se pourvoit en *quo warranto* en vue de faire déclarer que l'intimé ne peut siéger à titre de conseiller.

Il prétend que l'intimé, élu par acclamation, aurait dû prêter le serment dans les 30 jours suivant la date à laquelle la mise en candidature prenait fin, l'intimé étant le seul à s'être représenté.

La Cour constate que le délai de 30 jours doit se compter à compter de l'acclamation écrite et le serment a été prêté dans le délai prévu. Si le législateur avait voulu prévoir une autre date que la date de la proclamation, les dispositions législatives auraient été rédigées différemment.

Par ailleurs, la Cour souligne que c'est avec circonspection que les tribunaux doivent intervenir dans le processus électoral et qu'il y a lieu de favoriser, à tout événement, l'expression publique de la volonté des électeurs, même en cas d'élection par acclamation.

Ainsi, la requête est rejetée avec dépens.

FISCALITÉ MUNICIPALE - DÉLAI DE RÉVISION - IRRECEVABILITÉ

Audant c. Loretteville (Ville de), M^c Charles Gosselin, T.A.Q. (section des affaires immobilières), le 6 avril 2001, Référence 2001 AD-105.

Le Tribunal administratif du Québec est saisi d'une requête en irrecevabilité présentée par la Communauté urbaine de Québec au motif que la demande de révision de l'évaluation foncière de l'immeuble, préalable essentiel à l'exercice du recours dont est saisi le Tribunal, n'a pas été exercée dans les délais prévus par la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1). En défense, l'intimé Audant prétend que sa demande a pour fondement l'article 131.2 de la loi qui prévoit qu'une demande de révision peut être déposée en tout temps au cours de l'exercice financier pendant lequel survient un événement justifiant une modification du rôle d'évaluation ou au cours de l'exercice suivant. En effet, l'intimé allègue que l'évaluateur a omis de modifier au certificat l'utilisation désignée de sa propriété comme «*maison pour personnes retraitées autonomes*» alors que la Ville requérante avait clairement manifesté son intention de faire respecter son règlement de zonage proscrivant cette utilisation, ce qui a manifestement des effets négatifs sur la valeur de sa propriété.

Selon le Tribunal, le fait pour la municipalité d'avoir décidé en 1998 de faire respecter son règlement de zonage interdisant l'utilisation d'une propriété du type de celle du requérant, soit une «*maison pour personnes retraitées autonomes*», constitue une circonstance prévue au paragraphe 20 de l'article 174 de la loi et l'évaluateur devait donc corriger le rôle d'évaluation foncière pour modifier la mention de l'utilisation. Toutefois, compte tenu du libellé de l'article 131.2, l'intimé ne pouvait forcer l'évaluateur à effectuer les modifications qu'au cours de l'exercice financier pendant lequel est survenu la décision de la municipalité de faire cesser l'activité non conforme ou

dans l'exercice suivant. Ainsi, l'intimé avait jusqu'au 31 décembre 1999 pour présenter une demande de révision alors que la sienne est datée du 8 août 2000. Constatant donc que la demande de révision est tardive, le Tribunal accueille la requête en irrecevabilité.

FISCALITÉ MUNICIPALE – DÉLAI DE RÉVISION – IRRECEVABILITÉ

Câbles BICC Canada inc. c. La Malbaie (Ville de), M^c Charles Gosselin et Monsieur Jacques Prémont, é.a., T.A.Q. (section des affaires immobilières), le 26 février 2001, Référence 2001 AD-104.

Le Tribunal administratif du Québec est saisi d'une requête en irrecevabilité à l'encontre d'un recours institué par Câbles BICC Canada inc. contestant une valeur foncière et une valeur locative. La Ville requérante, issue d'une fusion, prétend que le rôle d'évaluation de l'ancienne municipalité de Rivière-Malbaie constitue le rôle pour son premier exercice financier et que, en vertu du décret qui prévoit des ajustements pour fondre les rôles des municipalités fusionnées, ce premier exercice financier est assimilé au deuxième exercice d'application du rôle. La Ville requérante prétend donc à l'irrecevabilité du recours de l'intimée au motif que l'article 130 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1) ne permet pas que soit enclenché un processus de révision dans la deuxième année d'un rôle triennal.

Le Tribunal indique que l'article 130 prévoit que la demande de révision doit être déposée avant le 1^{er} mai suivant l'entrée en vigueur du rôle. Il n'est donc pas fait mention à « *un premier exercice d'application du rôle* ». De plus, le Tribunal juge que les mots « *deuxième exercice d'application* » prévus au décret ne peuvent être assimilés à l'expression « *entrée en vigueur* » que l'on retrouve à l'article 130, surtout lorsque cette interprétation a une conséquence sur le droit

fondamental à la révision que la Loi reconnaît à l'intimée. Compte tenu de ces motifs et après calcul des délais, le tribunal rejette la requête en irrecevabilité.

FISCALITÉ MUNICIPALE - EXEMPTION - INSTITUTION RELIGIEUSE

Torchebearers Capernwray Canada Society c. Chertsey (Municipalité de), C.S. de Joliette, l'Honorable Allan R. Hilton, le 8 mars 2001, Référence J.E. 2001-1228.

La Cour examine le bien fondé d'une demande de reconnaissance de la demanderesse à titre d'institution religieuse au sens de l'article 204, paragraphe 12 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q. c. F-2.1; ci-après « *L.F.M.* »), d'une demande délimitée des inscriptions aux rôles d'évaluation et de perception de la défendresse décrivant les immeubles de la demanderesse à titre d'immeuble imposable et en remboursement des taxes foncières et scolaires payées sous procès pour les exercices financiers 1998, 1999 et 2000.

La Municipalité défendresse contestait la recevabilité du recours en nullité intenté par la demanderesse, en vertu des articles 171 et 172 *L.F.M.* en invoquant qu'elle aurait dû plutôt procéder par le billet d'une demande de révision administrative devant le Tribunal administratif du Québec (ci-après « T.A.Q. ») qui constituait le seul organisme ayant juridiction pour examiner l'affaire.

La Cour s'attarde d'abord à la nature de l'organisme qui prétend constituer une institution religieuse au sens de l'article 204, paragraphe 12 *L.F.M.*

La demanderesse est une société, constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés commerciales canadiennes*, partie 2, pour promouvoir la religion et encourager particulièrement la foi

chrétienne par l'organisation de conférences, de camps, de classes, de missions évangéliques et tout autres moyens de propager la foi chrétienne.

L'analyse de la preuve proposée par la Cour démontre que les étudiants qui s'inscrivent aux camps et aux sessions de formation s'engagent à respecter une discipline stricte de vie, à adhérer fermement aux principes visant à les rapprocher davantage du Seigneur en renonçant, entre autres choses, à plusieurs aspects de la vie en société.

Contrairement à ce que prétend la défenderesse, les étudiants qui fréquentent les immeubles de la demanderesse ne vivent pas la vie ordinaire de vacanciers bénéficiant de tous les aménagements d'un camp de vacances ou d'une base de plein-air mais se consacrent davantage à la pratique d'une religion dans le respect de ses particularités.

La Cour entreprend ensuite, à la lumière de jurisprudence, de définir le concept d'«*institution religieuse*».

La Cour insiste sur l'interprétation large et libérale qui doit être donnée à ce concept et adhère à la définition proposée antérieurement par la Cour d'appel qui a défini l'institution religieuse comme un groupement organisé de personnes établi ou créé soit de par la loi ou de l'initiative de certaines personnes en vue de faciliter la poursuite et la réalisation d'un but relatif à une foi ou à une croyance religieuse.

Sur la base de cette définition, la Cour reconnaît le caractère d'institution religieuse à la défenderesse et lui accorde l'exemption prévue à l'article 204 paragraphe 12 *L.F.M.*

Sur l'aspect juridictionnel du recours, la Cour se déclare d'opinion que l'examen du caractère religieux ou non d'une institution ne requiert en rien l'expertise particulière des membres qui composent habituellement la division immobilière du T.A.Q., à savoir des avocats, des notaires

et des évaluateurs agréés et qu'à cet égard, là elle se trouve dans une position au moins égale à ce tribunal administratif pour déterminer si la demanderesse constitue un organisme avisé à l'article 204 paragraphe 12 *L.F.M.* et si les immeubles sont utilisés aux fins visées par la disposition législative.

La Cour rejette donc les arguments d'irrecevabilité proposés par la défenderesse.

FISCALITÉ MUNICIPALE - RESTRICTION JURIDIQUE À L'UTILISATION

Leasehold Construction Corp. c. Mirabel (Ville de), T.A.Q., M^e Yvon Genest et M. Guy Martineau, é.a., membres, le 14 février 2001, Référence 2001AD-52.

Le 15 octobre 1998, la requérante dépose une demande de révision administrative auprès de l'organisme municipal responsable de l'évaluation dans le but de faire réduire la valeur inscrite au rôle de l'unité d'évaluation à compter du 1^{er} octobre 1997. À l'appui de sa demande de révision, la requérante invoque le transfert des vols internationaux de l'aéroport de Mirabel à l'aéroport de Dorval survenu en septembre 1997.

La requérante fait valoir que cet événement constitue une contrainte s'assimilant à une restriction juridique qui limite l'utilisation de l'immeuble au sens de l'article 174, paragraphe 19, de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q. c. F-2.1; ci-après «*L.F.M.*») et elle invoque subsidiairement le paragraphe 6 du même article.

L'évaluateur de l'intimée transmet une réponse négative qui donne lieu à l'introduction d'un recours devant le Tribunal administratif du Québec (ci-après «*T.A.Q.*»).

L'intimée conteste le fait que le transfert des vols internationaux de Mirabel à Dorval puisse être assimilé à une restriction juridique visé au paragraphe 19 de l'article 174 *L.F.M.* ou à une

situation visée au paragraphe 6 du même article et prétend que le rôle triennal 1996 n'avait pas à être tenu à jour.

Le T.A.Q. concède que la décision d'Aéroports de Montréal (ci-après «ADM»), en 1996, de transférer des vols internationaux de Mirabel à Dorval dès septembre 1997, a affecté la valeur de l'immeuble, mais refuse d'assimiler cette décision à une restriction juridique aux utilisations possibles de l'immeuble donnant ouverture à l'application du paragraphe 19 de l'article 174 *L.F.M.*

Il examine dans quelles circonstances et en vertu de quel pouvoir ADM a procédé au transfert effectif des vols internationaux de Mirabel à Dorval et souligne que le statut juridique d'ADM a été établi par la Cour d'appel dans le cadre du litige visant à faire annuler la décision de cet organisme relative au transfert des vols internationaux. Dans son jugement, la Cour d'appel a clairement indiqué qu'ADM n'était pas un organisme public et qu'elle n'avait aucun pouvoir réglementaire.

Or, selon le T.A.Q., pour conclure à une restriction juridique, il faut pouvoir identifier une disposition normative qui prohibe ou limite une utilisation quelconque. Dans cette perspective, il souligne l'absence d'éléments de preuve, dans les documents produits, qui établiraient des éléments coercitifs de la nature d'une disposition réglementaire.

La résolution adoptée par ADM, le 20 février 1996, à l'effet de libéraliser l'assignation du trafic aérien en ouvrant l'aéroport de Dorval aux vols réguliers internationaux et de positionner Mirabel dans le créneau spécialisé des vols nolisés et du tout-cargo n'a aucun effet coercitif puisqu'ADM mentionne expressément qu'elle laisse le choix aux transporteurs de transférer leurs vols.

De plus, pour pouvoir conclure à l'application du paragraphe 19 de l'article 174 *L.F.M.*, il ne suffit pas d'identifier une disposition normative

qui limite une utilisation quelconque. Encore faut-il qu'elle vise directement l'immeuble lui-même. Or, il est évident que l'objet de la décision d'ADM, en date du 20 février 1996, ne vise pas à limiter l'utilisation de l'immeuble en cause. L'immeuble est situé dans une zone où le règlement de zonage permet toutes les activités commerciales, industrielles ou utilitaires reliées aux activités aéroportuaires.

L'utilisation de l'immeuble en cause n'est donc pas restreinte par une considération d'ordre juridique. L'immeuble est tout simplement délaissé par la clientèle suite à une baisse drastique de la demande occasionnée par un changement des conditions du marché dont le transfert des vols internationaux est le vecteur.

La situation de l'immeuble de la requérante n'est pas un cas d'espèce. En somme, la situation se compare aux répercussions économiques engendrées par la fermeture ou la relocalisation d'un complexe industriel important dans une municipalité.

Quant à l'argument subsidiaire invoqué par la requérante qui s'appuie sur le paragraphe 6 de l'article 174 *L.F.M.*, le T.A.Q. ne peut se convaincre qu'il puisse servir de motif de modifier le rôle en l'espèce.

Ce paragraphe impose à l'évaluateur de modifier le rôle pour refléter la diminution de valeur de l'unité d'évaluation à la suite de l'incendie, de la destruction, de la démolition ou de la disparition de tout ou partie d'un immeuble faisant partie de l'unité d'évaluation. La requérante prétend que ce paragraphe n'est pas limitatif et qu'il permet au Tribunal de modifier le rôle afin de corriger des situations inéquitables et notamment lorsque la survenance d'un événement entraîne la diminution manifeste de valeur.

Il est plutôt d'avis que cet article n'a aucune application en l'espèce et rejette en conséquence le recours intenté par la requérante.

FISCALITÉ MUNICIPALE - ROULOTTE - DÉFINITION DU MOT «IMMEUBLE»

Doyon c. Lingwick (Canton de), M^c Claude Chevalier, T.A.Q. (section des affaires immobilières), le 30 avril 2001, Référence 2001 AD-109.

Le Tribunal administratif du Québec est saisi d'un recours contestant l'inscription d'une roulotte au rôle triennal d'évaluation du Canton de Lingwick. La roulotte est toujours sur ses roues et est immatriculée, mais l'évaluateur municipal a instauré une politique d'inscription systématique au rôle de toute roulotte maintenue au même endroit pendant au moins 12 mois.

Le Tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 1 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1), un bien est inscrit au rôle foncier seulement si son caractère immobilier est reconnu suivant la définition du mot «*immeuble*». Ainsi, suivant cette définition, une roulotte peut devenir un immeuble si elle est attachée à perpétuelle demeure à un immeuble par nature. En l'espèce, le Tribunal juge que la roulotte du requérant est un bien mobilier parce qu'elle est toujours immatriculée, parce qu'elle n'est fixée à l'emplacement de terrain que de façon temporaire et parce que les raccordements aux services ne sont pas différents de ceux des autres locataires des emplacements de camping temporaires. La roulotte ne pouvant être qualifiée d'immeuble par attache au sens de la loi, le Tribunal accueille le recours et supprime l'inscription au rôle foncier de la roulotte.

FISCALITÉ MUNICIPALE - STATIONNEMENT - VALEUR LOCATIVE

Abbey Gur Corporation c. Ville de Montréal, Communauté urbaine de Montréal et Tribunal administratif du Québec, C.Q. de Montréal, l'Honorable Lucien Dansereau, j.c.q., le 19 janvier 2001, Référence J.E. 2001-1396.

L'appelante se pourvoit à l'encontre d'une décision du *Tribunal administratif du Québec* (T.A.Q.), section des affaires immobilières, qui a conclu que la location de places de stationnement intérieur aux locataires de son édifice constituait un lieu d'affaires et le T.A.Q. a inscrit au nom de l'appelante cette place d'affaires au rôle de la valeur locative.

La Cour du Québec conclut que l'ensemble des places de stationnement constitue un lieu d'affaires et le locateur est réputé exercer une activité visée à l'article 232. Ainsi, l'appel est rejetée.

FISCALITÉ MUNICIPALE - TERRAIN VAGUE NON DESSERVI

Saint-Laurent (Ville de) c. Poissant Thibault - Peat Marwick Thorne Inc. et Communauté urbaine de Montréal et Tribunal administratif du Québec, C.A. de Montréal, les Honorables Rothman, Deschamps et Rochette, jj.c.a., le 14 mai 2001, Référence R.E.J.B. 2001-24110.

La Cour est saisie d'un pourvoi de la ville à l'encontre d'un jugement de la Cour du Québec, qui a rejeté son appel et maintenu une décision du *Bureau de révision de l'évaluation foncière du Québec* (ci-après «*B.R.E.F.*») confirmant la nouvelle inscription de l'unité d'évaluation en litige comme terrain vague non desservi, non taxable. La Cour accueille l'appel et ordonne que le terrain en litige soit inscrit au rôle d'évaluation foncière à titre de terrain vague non desservi et taxable.

Dans le cadre de cette contestation d'évaluation foncière, le *B.R.E.F.*, confirmé par la Cour du Québec, s'était déclaré d'opinion qu'une surtaxe foncière sur un terrain vague non desservi au sens de l'article 486 de la *Loi sur les cités et ville* (L.R.Q., c. C-19; ci-après «*L.C.V.*») ne pouvait être perçue, une fois imposée par une municipalité, parce que le terrain assujetti n'était pas desservi.

Pour analyser le bien fondé de cette interprétation, la Cour d'appel doit recourir à l'historique législatif de la disposition habilitante qui deviendra l'article 486 *L.C.V.*

En 1977, l'article 521a *L.C.V.* exigeait, comme condition d'imposition de la surtaxe sur un terrain vague desservi, que ce terrain soit adjacent à une rue publique en bordure de laquelle les services d'aqueduc et d'égout sanitaire sont disponibles.

La disposition prévoyait une exemption à l'égard d'un terrain sur lequel la construction était interdite en vertu de la Loi ou d'un règlement.

À l'époque, la disposition qui est d'application générale ne vise donc qu'un terrain vague desservi. Toutefois, en 1980, dans le sillage de ce qu'il était alors convenu d'appeler la Réforme de la fiscalité municipale, l'article 486 *L.C.V.* est modifié de façon à permettre, entre autres choses, l'assujettissement à la surtaxe d'un terrain vague desservi ou pas.

Le terrain constituant l'unité d'évaluation en litige n'est pas adjacent à une rue publique, ni desservi par un système d'aqueduc et d'égout, ce qui a incité le *B.R.E.F.* à conclure à l'application de l'exception à l'assujettissement à la surtaxe puisque, à toutes fins utiles pour une période indéterminée, la construction est interdite sur le terrain de l'intimée.

Le *B.R.E.F.* s'estime d'avis que la surtaxe sur un terrain vague non desservi reçoit application lorsque la non construction est imputable au propriétaire et non à la municipalité qui est à la source, en espèce, de la situation qui fait en sorte que le terrain de l'intimée n'est pas desservi par des infrastructures.

Il y a lieu d'ajouter que le règlement de construction de la ville exigeait, comme condition préalable à l'émission d'un permis de construction, que le terrain sur lequel devait être érigée la cons-

truction soit adjacent à une rue publique et que les services d'aqueduc et d'égout soient établis en bordure de cette rue.

Dans son analyse, la Cour d'appel admet que le règlement de la ville a l'effet d'une interdiction de construire et qu'une démarche d'interprétation littérale devrait l'amener à conclure que le terrain de l'intimée bénéficie de la clause d'exemption prévue à l'article 486 al. 2 paragraphe e) *L.C.V.* et qu'il n'est pas assujetti à la surtaxe.

Cependant, l'interprétation de l'article 486 *L.C.V.*, considéré comme un tout, ne permet pas d'arriver à ce résultat auquel conduit une lecture de la seule clause d'exemption prise isolément. En procédant à un examen logique de la disposition, du but qui devait être recherché par le législateur et, en n'ayant recours aux débats qui ont entouré l'étude du projet de loi en Commission permanente des Affaires municipales, avant son adoption, la Cour d'appel se convainc que le motif à l'effet qu'un terrain vague n'est pas desservi ne constitue pas une interdiction de construire découlant d'une réglementation municipale au sens de la clause d'exemption prévue à l'article 482, 2e al. paragraphe e) *L.C.V.*

En résumé, la Cour concède qu'en 1997, il pouvait être vrai que le législateur ne voulait pas permettre la surtaxe sur les terrains vagues lorsque la vacance ne pouvait être imputée au propriétaire, mais que cette proposition ne résistait pas à la réforme voulue par le législateur et à la modification apportée à l'article 486 en 1980, modification qui a expressément permis l'imposition, sur le territoire de la C.U.M., d'une surtaxe sur les terrains vagues non desservis, même si la non desserte découlait d'une décision municipale.

FUSIONS MUNICIPALES - VALIDITÉ CONSTITUTIONNELLE

Ville de Baie d'Urfé et al. c. Québec (Procureur général), C.S. de Montréal, l'Honorable Maurice E. Lagacé, le 28 juin 2001, Référence J.E. 2001-1307.

La Cour est saisie de sept dossiers réunis pour fins d'audition dans lesquelles des villes et des citoyens et des associations de citoyens présentent des recours en injonction permanente visant l'inconstitutionnalité, la nullité et l'inapplicabilité de la Loi portant réforme de l'organisation territoriale municipale des régions administratives métropolitaines de Montréal, Québec et de l'Outaouais (L.Q. 2000, c. 56), plus particulièrement de ses annexes I et II qui créent les nouvelles villes de Montréal et de Québec.

Après un survol de l'historique de la réorganisation municipale et de la loi contestée, le juge rappelle qu'il ne lui appartient pas de se prononcer sur l'opportunité des mesures législatives dans la mesure où la législature agit à l'intérieur de ses compétences constitutionnelles et que la mesure adoptée respecte les droits fondamentaux des citoyens garantis par les chartes.

Le juge considère que la compétence provinciale sur les institutions municipales en vertu du paragraphe 92(8) de la Loi constitutionnelle de 1867 inclut le pouvoir de les créer, fusionner, réorganiser ou abolir. La législature peut également charger un organisme, tel un comité de transition, de trancher certaines questions selon l'équité ou la loi. Un tel exercice ne constitue pas une modification de la constitution interne de la province.

Le juge considère également que les institutions municipales n'ont pas de statut constitutionnel indépendant et que ni les conventions constitutionnelles, ni des droits linguistiques, ni le principe constitutionnel non écrit de la protection des minorités ne peuvent être invoqués pour

leur conférer un tel statut. Bien que la réforme municipale comporte certains aspects linguistiques dans la région de Montréal et que la Cour peut comprendre l'inquiétude des changements linguistiques proposés pour la minorité anglophone, le juge conclut qu'il s'agit là d'arguments politiques plutôt que juridiques.

En ce qui concerne les violations alléguées aux droits fondamentaux des citoyens, le juge considère que la loi contestée n'entraîne pas de discrimination basée sur la langue puisqu'elle n'affecte pas les anglophones qui habitent l'actuelle Ville de Montréal. L'effet préjudiciable allégué provient plutôt du lieu de résidence des demandeurs qui ont choisi de s'établir dans des villes bilingues, ce qui n'entre pas dans les caractéristiques personnelles énumérées à l'art. 15 de la *Charte canadienne des droits et libertés* ou à l'art. 10 de la *Charte des droits et libertés de la personne*. De plus, la loi n'entraîne pas d'effet discriminatoire car elle ne dénote pas l'application stéréotypée de présumées caractéristiques personnelles ou de groupe ayant pour effet de perpétuer ou de promouvoir l'opinion que les résidents de ces municipalités sont moins dignes d'être reconnus ou valorisés que le reste de la population du Québec.

Le juge rejette également d'autres arguments soulevés par certains demandeurs, à savoir, la liberté de presse, la liberté d'association, la liberté de circulation et d'établissement, le droit à la vie et à la sécurité, le droit de vote, le principe « *aucune taxation sans représentation* », la délégation illégale de pouvoirs, le défaut d'approbation des règlements d'emprunts, l'indépendance de la justice, l'expropriation illégale, le statut des corporations de common law et le droit international. En conséquence, le juge rejette les demandes et les interventions avec dépens.

N.D.L.R. : Jugement porté en appel, C.A.M. n^{os} 500-09-011130-010 et 500-09-011131-018.

INFRACTION PÉNALE - AUTORISATION À POURSUIVRE

Tourbière Smith 2000 inc. c. Bellechasse (Municipalité régionale de comté de), C.S. de Montmagny, l'Honorable Louis de Blois, j.c.s., le 19 février 2001, Référence J.E. 2001-1006.

La cour est saisie de deux appels d'un jugement de la Cour municipale de l'intimée déclarant l'appelante coupable d'avoir procédé à du déboisement sans préserver une bande boisée, contrevenant ainsi au règlement de contrôle intérimaire visant le contrôle du déboisement. L'appelante soutient que le juge de première instance s'est mal dirigé en droit à l'égard des constats d'infraction délivrés par l'inspecteur régional, en l'absence d'autorisation du conseil des maires de la municipalité régionale de comté (ci-après «M.R.C.») de Bellechasse, ce qui devait entraîner une nullité absolue de la délivrance des constats. L'appelante soutient également que le premier juge s'est mal dirigé en déclarant que le règlement exigeant un rapport d'inspection et l'accord du conseil de la M.R.C. avant l'émission de tout constat d'infraction n'était pas essentiel et, qu'en plus, la M.R.C. n'a pas fait la preuve de chacun des éléments des accusations reprochées à l'appelante compte tenu de la réglementation et des exceptions dérogatoires au règlement dont elle devait bénéficier.

La cour est d'opinion que l'article 23 du *Code municipal du Québec* ne s'applique pas lorsqu'il y a absence d'autorisation ou d'approbation. Il ne s'agit pas d'un vice de forme ou d'un vice de procédure. Le défaut d'obtenir l'autorisation ou l'approbation requise atteint plutôt la compétence de l'organisme ou de l'individu. En l'espèce, le fait d'avoir obtenu l'autorisation d'émettre les constats d'infraction du comité administratif de la M.R.C. plutôt que du conseil de la M.R.C., tel que prévu au règlement de contrôle intérimaire visant le contrôle du déboisement, est fatal. Cette autorisation du conseil de la M.R.C. devait être obtenue préalablement à l'émission des constats d'infraction et la ratification, quelques mois

plus tard, par l'autorité compétente ne suffit pas. Le règlement n'accordait pas la compétence au comité administratif pour autoriser par résolution l'inspecteur à émettre les constats d'infraction, mais plutôt au conseil de la M.R.C.. Ces constats d'infraction ne sont donc pas valides.

N.D.L.R. : Jugement porté en appel, C.A.M. n° 500-09-010712-016.

INHABILITÉ

Auger c. Pavone et al., C.S. de Beauharnois (Salaberry-de-Valleyfield), l'Honorable Hélène Langlois, j.c.s., le 9 février 2001, Référence J.E. 2001-1007.

En mai 2000, le demandeur dépose contre les défendeurs, maire et conseillers, une requête en diffamation. Lors d'une séance ordinaire, le conseil municipal a unanimement résolu de mandater un avocat afin de représenter les défendeurs. Le demandeur a déposé une action en déclaration d'inhabilité dans laquelle il reproche aux défendeurs d'avoir contrevenu aux articles 303 et 361 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (L.R.Q., c. E 2.2) lors du processus de l'adoption de cette résolution en ne divulguant pas leur intérêt pécuniaire particulier et en ne s'abstenant pas de participer aux délibérations et au vote. Les défendeurs déposent donc une requête en irrecevabilité prétendant qu'ils ne peuvent avoir contrevenu à la loi puisque la résolution en litige visait la mise en application d'une condition de travail rattachée à leurs fonctions et la ville n'a aucune discrétion à cet égard.

Depuis les amendements apportés en 1996 aux articles 604.6, 604.7 et 604.12 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. 19), la ville n'a plus de discrétion et elle doit assurer la défense ou la représentation d'un membre du conseil impliqué en rapport avec une procédure devant un tribunal, lorsque les conditions prévues à l'article 604.6 sont réunies. Cette protection est « *immédiate et automatique* », à moins qu'il n'y ait renonciation

par le bénéficiaire. Cette disposition est d'ordre public. La prestation alors fournie par la ville constitue une condition de travail attachée à la fonction de membre du conseil, au sens des articles 361 et 362 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* et, en conséquence, les exigences stipulées aux articles 303 et 361 de cette loi ne sauraient s'appliquer. L'absence de discrétion de la ville, découlant de l'application des dispositions de l'article 604.6 de la *Loi sur les cités et villes*, fait en sorte que disparaît tout risque d'influence que pourrait avoir le bénéficiaire de la prestation lors des débats et de l'adoption d'une résolution visant à assumer la défense ou la représentation d'un élu. La détermination d'une obligation statutaire pour la municipalité et le fait d'énoncer à l'avance par règlement des normes spécifiques d'indemnisation éliminent l'apparence de conflits d'intérêt et de partialité.

Quant à savoir si les conditions de l'article 604.6 sont réunies au moment du vote et des délibérations et, plus spécifiquement, si la procédure vise un acte ou une omission posé dans l'exercice des fonctions de l'élu, ceci s'apprécie *prima facie* uniquement en fonction des allégations de la procédure, l'article 604.6 faisant référence à «*l'allégation d'un acte ou d'une omission*». Or, en l'espèce, les actes reprochés aux défendeurs, selon les allégations, apparaissent de prime abord reliés à leur mandat, posés en conjonction avec leur rôle d'élu municipal et non à titre personnel, par exemple à titre de citoyen de la ville. Le fait qu'une partie des allégations de la requête réfère à des actes posés alors que les défendeurs n'étaient pas élus ne peut faire en sorte que la ville n'a plus l'obligation de les défendre ou d'assurer leur représentation. La requête en irrecevabilité est donc accueillie et l'action en déclaration d'incapacité est rejetée

N.D.L.R. : Jugement porté en appel, C.A.M. n° 500-09-010712-016.

LIBERTÉ DE RELIGION - «ERUV»

Rosenberg c. Outremont (Ville d'), C.S. de Montréal, l'Honorable Allan R. Hilton, j.c.s., le 21 juin 2001, Référence J.E. 2001-1352.

La Cour est saisie d'une requête en jugement déclaratoire visant à faire reconnaître le droit de la congrégation représentée par le requérant d'installer sur le territoire de l'intimée un «*eruv*» qui constitue un fil de fer qui relie les constructions et dont le but est de permettre aux personnes religieuses de déplacer des objets d'un endroit à un autre lors du sabbat et des fêtes juives.

La Ville a refusé de faire droit à la demande des requérants, d'où la requête.

La Cour constate qu'une injonction interlocutoire avait permis l'installation d'un «*eruv*» avant la Pâque juive et il n'en est résulté aucun inconvénient pour les résidents de l'intimée qui ne sont pas de cette religion. La Cour constate que la Ville a une obligation de neutralité et un devoir d'accommoder les pratiques religieuses, en ayant égard cependant aux inconvénients qui résultent aux autres citoyens.

Or, les zones établies par le périmètre d'un «*eruv*» revêtent un caractère religieux seulement pour ceux qui y croient et la Ville peut néanmoins réglementer l'installation de ce dispositif à l'égard de la hauteur des structures et le nombre de tels dispositifs par rue à l'intérieur des zones.

Ainsi, la requête est accueillie.

MANDAMUS - ZONAGE PARCELLAIRE

Morel c. Municipalité de Saint-Cuthbert et Amaro inc., C.S. de Joliette, l'Honorable Marc Beaudoin, j.c.s., le 31 juillet 2001, n° 705-05-004940-006.

Le requérant demande par *mandamus* une déclaration d'inopposabilité de certaines dispositions réglementaires et l'émission en sa faveur d'un certificat attestant que l'exploitation d'une cour de récupération ne contrevient à aucun des règlements de la municipalité intimée.

La mise en cause Amaro Inc. est intervenue afin de supporter les prétentions de l'intimée vu son intérêt d'empêcher l'exploitation d'un tel commerce à proximité d'une source de puisage d'eau qu'elle commercialise.

Divers projets de réglementation ont été mis de l'avant par la municipalité en vue de réglementer les commerces du type de celui du requérant et d'en permettre l'exploitation, sans succès cependant, vu l'opposition de la population.

Le requérant prétend, conséquemment, que la réglementation de l'intimée est prohibitive, une telle activité qui est par ailleurs licite.

Après l'examen des prétentions des parties, la Cour conclut que la prohibition conséquente à la détermination d'une zone précise où l'exploitation de ce type de commerce au bénéfice d'un autre exploitant est permise n'est pas illégale puisqu'elle s'inscrit dans une démarche d'intérêt public et, conséquemment, le zonage parcellaire auquel on pourrait prétendre ici n'est pas contraire à la loi.

Ainsi, la requête est rejetée avec dépens.

NULLITÉ D'UN RÈGLEMENT - HERBE À POUX

Canadien Pacifique limitée et al. c. Communauté urbaine de Montréal et al., C.A. de Montréal, les Honorables Marc Beauregard, Jacques Chamberland et René Letarte, jj.c.a., le 24 mai 2001, Référence J.E. 2001-1182.

La Cour statue sur le pourvoi des appelantes contre un jugement de la Cour supérieure qui a rejeté leur action en nullité d'une disposition d'un règlement de la Communauté urbaine de Montréal (ci-après «C.U.M.»)

Désirant réduire la présence du pollen dans l'air, et prétendant exercer les pouvoirs que lui avait conférés le législateur, la C.U.M. a adopté une disposition réglementaire (article 7.03 du règlement 90) pour obliger les propriétaires de terrains à détruire, après le 1^{er} août de chaque année, l'herbe à poux en fleur. C'est l'article 133 de la *Loi sur la communauté urbaine de Montréal* (L.R.Q., c. C-37.2) qui permet à la C.U.M. de faire des règlements relatifs à l'élimination des agents polluants dans l'air. Il s'agit de déterminer si le règlement de la C.U.M. entre dans le cadre de cette habilitation législative. Les appelantes ont proposé sans succès à la Cour supérieure que les pouvoirs conférés à la C.U.M. ne comportent pas celui d'adopter cette disposition réglementaire. Elles réitèrent donc leur proposition à la Cour d'appel.

L'article 7.03 du règlement est valide. Bien que l'herbe à poux ne soit pas une substance en suspension dans l'air, le règlement de la C.U.M. vise l'éradication du pollen qui lui se trouve dans l'air, et la seule façon d'y arriver consiste à détruire la plante qui le produit. La C.U.M. était habilitée à s'en prendre à la source du problème. Par ailleurs, une substance peut être, en soi, un agent polluant sans qu'il soit nécessaire de déterminer la concentration au-delà de laquelle elle devient polluante. De plus, même si l'herbe à poux fait partie intégrante de l'environnement, cela ne signifie pas

qu'elle ne puisse constituer un agent polluant, le législateur n'ayant fait aucune distinction entre une substance naturelle et une substance industrielle. Enfin, le règlement de la C.U.M. n'est pas *ultra vires* puisqu'il n'a pas pour objet l'élimination des mauvaises herbes mais plutôt la diminution du pollen dans l'air. L'appel est rejeté (en faveur de l'intervenante seulement).

N.D.L.R. : Demande d'autorisation de pourvoi devant la Cour suprême du Canada.

PERMIS - REPORT DE MISE EN VIGUEUR D'UN RÈGLEMENT - CONFORMITÉ

Forget c. Outremont (Ville d') et al., C.S. de Montréal, l'Honorable Jean-Jacques Crêteau, j.c.s., le 4 mai 2001, Référence J.E. 2001-1351.

La requérante demande la démolition d'un bâtiment construit afin d'accueillir une synagogue sur le territoire de l'intimée.

Au soutien de ses prétentions, elle fait valoir que le conseil de la Ville aurait retardé la mise en vigueur d'un règlement de façon à favoriser la situation de la congrégation, que les plans versés avec la demande de permis ne sont pas conformes et que le permis est devenu caduc par l'écoulement du temps avant que le bâtiment ne soit complété.

La Cour constate qu'il était raisonnable pour la Ville, sans avoir recours à une résolution, de retarder la mise en vigueur du règlement par simples instructions données par le conseil au greffier.

En ce qui a trait à la suffisance de la demande de permis, et aux droits qui y sont attachés, celle-ci est considérée complète. Enfin, quant à la caducité du permis, le ralentissement des travaux est conséquent avec l'engagement des procédures en

cours et la prudence minimale qui motivait la congrégation.

En conséquence, la requête est rejetée.

PERMIS D'AFFAIRES - CONTRAT À DISTANCE

Heliocol Canada inc. c. Aylmer (Municipalité d'), C.S. de Hull, l'Honorable Jean-Pierre Plouffe, j.c.s., le 22 février 2001, Référence J.E. 2001-859.

La requérante exploite une entreprise de vente et d'installation de systèmes de réchauffement solaire de piscines et n'a pas de place d'affaires dans la municipalité intimée. Elle conclut des contrats à distance avec les consommateurs, après que ceux-ci aient communiqué avec elle pour lui demander des informations et après qu'elle eût fait une soumission. Voulant faire affaire avec un consommateur résidant sur le territoire de la municipalité intimée, la requérante demande à la Cour supérieure, par le biais d'une requête en jugement déclaratoire, que son activité commerciale soit exclue de l'obligation de détenir un permis d'affaires, laquelle obligation est prévue par la réglementation municipale de l'intimée. Au soutien de ses prétentions, la requérante affirme qu'elle ne fait pas de sollicitation sur le territoire de l'intimée et que la vente de son système est conclue à l'extérieur du territoire de la municipalité intimée.

La Cour note que le règlement de l'intimée permet la délivrance d'un permis d'affaires, lequel vise notamment les commerces de non-résidents n'ayant pas de place d'affaires sur son territoire. Selon la Cour, l'expression « *conduire des affaires* » utilisée par le règlement quant à ce type de permis est synonyme de « *faire des affaires* » et ne peut être assimilée à l'expression « *conclure ou régler une affaire* ». Le lieu de conclusion du contrat n'a donc aucune incidence quant à l'obligation de détention d'un tel permis. La Cour

ajoute que même si cette expression visait le lieu de conclusion du contrat, ce lieu est l'adresse du consommateur compte tenu de l'article 21 de la *Loi sur la protection du consommateur* (L.R.Q., c. P-40.1). La Cour conclut donc que la requérante doit détenir un permis d'affaires pour installer son produit chez ses clients situés sur le territoire de l'intimée.

RÈGLEMENT - INFRACTION

Ville de Hull c. Simon Eyamie, C.A. de Montréal, les Honorables Marc Beauregard, Morris J. Fish et François Pelletier, jj.c.a., le 9 juillet 2001, Référence J.E. 2001-1393.

La ville se pourvoit en appel à l'encontre d'une décision de la Cour supérieure ayant maintenu une décision de la Cour municipale qui concluait que la réglementation était insuffisante pour constituer une infraction.

En effet, le règlement prévoyait que «*Toute personne qui contrevient aux dispositions du présent règlement est passible d'une amende.*». Les tribunaux inférieurs avaient décidé qu'en l'absence de la mention «*commet une infraction*», la disposition réglementaire ne créait pas d'infraction.

De façon unanime, la Cour d'appel conclut que le libellé du règlement est amplement suffisant pour constituer une infraction et, en conséquence, l'appel est maintenu avec dépens.

RÉGLEMENTATION - UTILISATION DES PESTICIDES

114957 Canada Ltée (Spraytech, Société d'arrosage) c. Hudson (Ville), Cour suprême du Canada, les Honorables juges L'Heureux-Dubé, Gonthier, Iacobucci, Major, Bastarache, Arbour et LeBel, le 28 juin 200, Référence J.E. 2001-1306.

Les appelantes sont des entreprises d'aménagement paysager et d'entretien des pelouses qui, dans le cadre de leurs activités commerciales, utilisent régulièrement des pesticides conformes à la *Loi sur les produits antiparasitaires du gouvernement fédéral* (L.R.C. (1985), c. P-9) et détiennent des permis qui sont requis par la *Loi sur les pesticides du Québec* (L.R.Q., c. P-9.3). L'intimée, quant à elle, est une Ville comptant approximativement 5 400 habitants, certains étant des clients des appelants, et qui, en 1991, a adopté le règlement 270 limitant l'utilisation des pesticides sur son territoire à des endroits précis et aux seules activités énumérées.

La Cour supérieure a rejeté la requête en jugement déclaratoire qu'avaient présentée les appelants et qui visait à faire déclarer inopérant le règlement de la Ville, concluant que la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19), ci-après «*L.C.V.*», confère à la Ville les pouvoirs nécessaires à l'adoption d'un tel règlement. Cette décision a été confirmée à l'unanimité par la Cour d'appel du Québec.

La Cour suprême, sous la plume du juge L'Heureux-Dubé, rappelle d'abord que les municipalités ne peuvent exercer que les pouvoirs qui leur sont expressément conférés par la loi, ceux découlant nécessairement des pouvoirs explicites conférés par la loi ainsi que les pouvoirs indispensables qui sont essentiels à la réalisation de leurs fins. Elle ajoute que le paragraphe 1 de l'article 410 *L.C.V.* prévoit de plus des pouvoirs supplémentaires en matière de bien-être général qui s'ajoutent aux pouvoirs spécifiques conférés aux villes par l'article 412 *L.C.V.*

Après analyse, la Cour est d'avis que le paragraphe 32 de l'article 412 n'a pu servir de disposition habilitante pour l'adoption du règlement 270, les pesticides ne constituant pas en l'espèce des «*matières toxiques*» au sens de cette disposition. Puisqu'aucune disposition particulière de la *L.C.V.* ne mentionne spécifiquement les pesti-

cides, la Cour mentionne que le règlement 270 doit donc tomber dans le champ d'application de l'article 410(1) *L.C.V.* pour être valide. Après étude du règlement, la Cour indique que celui-ci, interprété dans son ensemble, n'impose pas une interdiction totale, mais permet plutôt l'usage de pesticide dans certains cas seulement, soit lorsque cet usage ne vise pas qu'un but seulement esthétique. Selon la Cour, il est raisonnable de conclure que ce règlement a pour objet la minimisation de l'utilisation des pesticides qui seraient nocifs et ce, afin de protéger la santé des résidents, ce qui constitue un objet relevant directement de l'article 410(1) *L.C.V.*

La Cour rejette ensuite l'argument des appelantes voulant que la réglementation municipale restreigne sans droit leurs activités commerciales, précisant qu'il s'agit-là de conséquences nécessaires à l'application du pouvoir délégué par la province en vertu de l'article 410(1) *L.C.V.*

Quant à la compatibilité du règlement 270 avec la législation fédérale et provinciale, la Cour indique devoir appliquer le critère énoncé dans l'arrêt *Multiple Access Ltd. c. McCutcheon*, [1982] 2 R.C.S. 161. Le juge Dixon avait, dans cet arrêt, énoncé le critère de «*l'impossibilité de se conformer aux deux textes*» qui ne doit être appliqué que lorsqu'il existe un conflit véritable entre la législation fédérale et provinciale, c'est-à-dire lorsqu'une loi dit «*oui*» alors que l'autre dit «*non*», lorsque l'on demande au citoyen d'accomplir des actes incompatibles ou encore lorsque l'observance d'une loi entraîne nécessairement l'inobservance de l'autre.

En l'espèce, la loi fédérale indique quels pesticides peuvent être agréés à des fins de fabrication ou d'utilisation au Canada. Comme cette loi est permissive et non exhaustive, la Cour est d'avis qu'il n'existe aucun conflit d'application avec le règlement 270. En ce qui concerne l'examen de la compatibilité du règlement avec la législation provinciale, pour lequel d'ailleurs s'applique aussi le critère de l'arrêt *Multiple Access*, la Cour note

que la législation provinciale établit un régime de permis pour les vendeurs et les applicateurs commerciaux de pesticides. Il s'agit d'une loi complémentaire à la législation fédérale qui porte sur les produits eux-mêmes. La Cour conclut donc de son analyse que rien n'indique que la législature provinciale avait l'intention d'empêcher la réglementation par les municipalités de l'utilisation des pesticides et donc qu'il n'existe aucune incompatibilité entre la législation provinciale et le règlement 270. Les dispositions législatives fédérales et provinciales, conjointement avec le règlement 270, établissent plutôt un régime de réglementation des pesticides à trois niveaux.

La Cour juge donc que l'intimée avait le pouvoir légal d'adopter le règlement 270 et que celui-ci n'est aucunement incompatible avec la législation fédérale et provinciale.

Le juge Lebel, tout en étant d'accord avec l'opinion exprimée par sa collègue, ajoutent les observations suivantes. D'abord, le critère fondamental permettant de déterminer s'il existe un conflit d'application entre deux textes de loi demeure l'impossibilité de pouvoir se conformer aux deux textes à la fois, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Comme le règlement en l'espèce vise les problèmes liés à l'utilisation des terres et des biens, et comme il porte sur des préoccupations de quartier qui ont toujours relevées du domaine d'activité des administrations publiques locales, il était autorisé en bonne et due forme par l'article 410(1) *L.C.V.*

Quant au caractère prohibitif et discriminatoire qu'allègue les appelantes, une lecture de l'ensemble du règlement permet de constater que celui-ci a pour effet d'interdire l'utilisation des pesticides pour des raisons purement esthétiques, tout en permettant d'autres utilisations, surtout en ce qui concerne les usages commerciaux et agricoles. Bien que le règlement soit effectivement discriminatoire, force est de cons-

tater qu'il ne peut y avoir aucune réglementation sur un tel sujet sans qu'il y ait une certaine forme de discrimination. En effet, un tel règlement doit nécessairement établir où, quand et comment un produit particulier peut être utilisé. Le pouvoir de réglementation délégué par la législature provinciale comportait donc inévitablement le pouvoir implicite de discriminer.

RESPONSABILITÉ - INSPECTEUR MUNICIPAL

Cossette et al. c. St-Georges-de-Champlain (Municipalité de), C.S. de Saint-Maurice (Shawinigan), l'Honorable Robert Legris, j.c.s., le 31 janvier 2001, Référence J.E. 2001-963.

La Cour est saisie d'une action demandant de déclarer nulle une disposition du règlement de zonage de la municipalité défenderesse aux motifs qu'elle constitue une délégation illégale de pouvoir. Les demandeurs réclament des dommages-intérêts au montant de 99 114,12 \$ parce que l'inspecteur municipal leur aurait donné un renseignement erroné au sujet du règlement de zonage.

Les demandeurs exploitent une résidence pour personnes âgées. En 1998, ils désirent ajouter 6 chambres à leur établissement. Ils font donc part de leur projet à l'inspecteur municipal qui les informe que le règlement de zonage interdit les résidences accueillant plus de 5 personnes âgées dans cette zone et ce n'est que quelques mois plus tard qu'ils ont appris que, depuis 1995, le règlement de zonage permettait dans cette zone les foyers hébergeant jusqu'à 20 personnes. Les demandeurs prétendent avoir dû assumer des coûts et perdu des profits à cause de cette erreur de l'inspecteur municipal.

De l'avis du tribunal, constitue une faute de la part d'un inspecteur municipal le fait de ne pas connaître l'existence d'un règlement municipal qu'il est chargé d'appliquer, particulièrement

si ce règlement est récent et si aucune circonstance de fait ne peut expliquer cette ignorance. Constitue dès lors aussi une faute le fait de transmettre à des citoyens qui les demandent des renseignements erronés sans avoir pris des mesures pour les vérifier en sachant que ces citoyens allaient se comporter en fonction de ces renseignements. Les demandeurs ont droit à un total de 15 102 \$ à titre de dommages-intérêts pour la perte de profits pendant quatre mois, les honoraires des consultants ainsi que les ennuis et inconvénients.

RESPONSABILITÉ - PRESCRIPTION EXCTINTIVE

Fournier et al. c. Aylmer (Ville d') et al., C.S. de Hull, l'Honorable Johanne Trudel, j.c.s., le 12 février 2001, Référence B.E. 2001BE-491.

La Cour est saisie d'une requête en irrecevabilité et en rejet d'une action en dommages-intérêts. Les demandeurs ont poursuivi en responsabilité civile, entre autres, la Ville d'Aylmer, le Service de police d'Aylmer et l'une de ses policières après qu'une plainte pour agression sexuelle eut été portée contre l'un des co-demandeurs. Ce dernier, qui est policier, a été acquitté des cinq chefs d'accusations qui pesaient contre lui et ses parents demandent à être indemnisés notamment pour les honoraires professionnels, la perte de revenus, la perte de jouissance de la vie et le stress.

La Ville d'Aylmer et la policière ont présenté une requête en rejet d'action formulée selon l'article 586 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19) et le Service de police d'Aylmer a présenté une requête en irrecevabilité formulée selon l'article 165(4) du *Code de procédure civile*.

La requête en irrecevabilité du Service de police est accueillie puisque ce dernier n'est qu'une division administrative au sein de la municipalité et n'est pas une entité juridique. Il ne peut donc être poursuivi. Quant à la requête

pour rejet d'action, l'article 586 de la *Loi sur les cités et villes* prévoit que toute action, poursuite ou réclamation contre la municipalité ou l'un de ses fonctionnaires ou employés, pour dommages-intérêts résultant de fautes ou d'illégalités, est prescrite par six mois à partir du jour où le droit d'action a pris naissance, nonobstant toute disposition de la loi à ce contraire. En l'espèce, la prescription s'établit à compter de la date de l'acquiescement, soit le 28 mai 1998. Il est vrai que l'article 2930 du *Code civil du Québec* édicte une prescription de trois ans en matière de dommages corporels rendant ainsi caduc tout délai inférieur à trois ans prévu dans une autre loi. Cependant, comme elle vise la réparation d'un préjudice matériel et moral et non pas corporel, la demande, signifiée en juin 2000, est prescrite en vertu de l'article 586. La requête est donc accueillie et l'action est rejetée.

RESPONSABILITÉ - SERVICE D'INCENDIE

Canadian Surety Co. c. Rondeau-Soutière et al., C.S. d'Iberville, l'Honorable Gilles Mercure, j.c.s., le 23 janvier 2001, Référence J.E. 2001-613.

L'assureur poursuit la locataire d'un logement situé dans l'immeuble assuré alléguant que cette dernière est responsable des dommages causés à l'immeuble à titre de gardienne du fil d'extension défectueux qui est à l'origine de l'incendie et il poursuit également la municipalité en raison de fautes commises par ses pompiers.

L'incendie a été causé par un court-circuit provoqué par la corde d'extension qu'utilisait la locataire. Cette dernière doit être tenue responsable et la municipalité doit également être tenue responsable pour les erreurs commises par ses pompiers.

En effet, les pompiers ont une obligation de moyens et le critère applicable en vertu de l'article 1053 du *Code civil du Bas Canada* est celui du pompier raisonnablement compétent,

diligent et prudent. Ici, les fautes reprochées aux pompiers sont principalement de deux ordres.

Premièrement, des erreurs d'analyse et d'exécution auraient entraîné des délais injustifiés dans l'extinction du feu de l'appartement de la locataire co-défenderesse, ce qui aurait permis que ce feu mineur se rende à la structure par l'entre-plafond et se propage à la grandeur de l'immeuble.

Deuxièmement et c'est le principal reproche, les pompiers auraient commis des fautes dans l'exécution des opérations de déblai ou d'exploration immédiatement après l'extinction du feu de contenu, avec comme conséquence que ce feu mineur, que les pompiers croyaient à tort avoir maîtrisé d'un simple jet d'eau, a dévasté pratiquement tout l'immeuble à logements.

Il a été démontré de façon prépondérante que le feu ne se serait pas propagé à l'ensemble de la structure si les opérations de déblai décrites par les pompiers s'étaient déroulées dans les instants qui ont suivi l'extinction du feu dans le logement de la co-défenderesse. Pendant 20 à 30 minutes, les pompiers ont agi comme si l'incendie était entièrement maîtrisé, permettant même aux locataires de rentrer chez eux. La preuve révèle que certains indices, tels que des traces de suie et de fumée sur les murs du salon, auraient dû inciter les pompiers à explorer le plafond du salon immédiatement après l'extinction du feu de contenu. Un tel manquement est fautif.

La locataire co-défenderesse doit répondre non seulement des dommages causés à l'immeuble par le feu dans son logement mais également de ceux causés par la fumée, par l'eau et les manœuvres qu'ont dû exécuter les pompiers pour éteindre ce premier incendie. Elle devra donc payer 36 398 \$ en dommages-intérêts. Par ailleurs, la municipalité doit être tenue seule responsable des dommages causés à l'immeuble par la propagation du feu postérieurement à l'extinction du feu de contenu, lesquels sont évalués à 482 308 \$.

L'indemnité additionnelle n'est accordée qu'à compter de l'amendement de 1993, faisant passer la réclamation de 26 695 \$ à 541 404,34 \$. Cet amendement a été autorisé plus de quatre ans après l'introduction de l'action.

N.D.L.R. : Jugement porté en appel, C.A.M. nos 500-09-010673-010, 500-09-010674-018 et 500-09-010675-015.

RESPONSABILITÉ - SERVICE D'INCENDIE

Société nationale d'assurance inc./Les clairvoyants, compagnie d'assurance générale et al. c. Gaz métropolitain inc. et al., C.S. de Montréal, l'Honorable Nicole Duval Hesler, j.c.s., le 26 avril 2001, Référence J.E. 2001-1324.

La Cour est saisie d'une action intentée par divers assureurs en vue de se faire rembourser des indemnités payées suite à l'explosion d'un magasin opérant sous la bannière Provigo sur le territoire de la Ville de Dorval.

Un préposé de la Ville de Dorval a requis de Gaz métropolitain l'assurance que les travaux d'excavation visant à colmater une fuite du système d'aqueduc pouvaient être faits sans danger. Le représentant de Gaz métropolitain a examiné les lieux et a donné son aval à l'excavation, pour ensuite quitter les lieux.

Au cours de l'excavation, un tuyau d'alimentation de gaz a été sectionné et les pompiers de Ville de Dorval de même que les représentants de Gaz métropolitain ont été demandés sur les lieux.

La question posée au Tribunal porte sur la responsabilité de la Ville de Dorval et de Gaz métropolitain dans le cadre de leur gestion de la situation, le bâtiment ayant été détruit par une explosion alors que les représentants de ces deux parties défenderesses étaient présents sur les lieux.

La Cour considère que les deux parties défenderesses sont également responsables du préjudice et attribue diverses fautes au niveau du manque de communication entre les représentants des parties défenderesses pour gérer la situation dangereuse qui se présentait, et le non-respect des normes connues des parties et élaborées par Gaz métropolitain pour assurer la sécurité des biens et des personnes.

Ainsi, les défenderesses doivent supporter également la condamnation d'une somme de plus de 2 000 000 \$.

N.D.L.R. : Jugement porté en appel, C.A.M. n° 500-09-010934-016.

RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE - PRESCRIPTION

Michel Guimont Entrepreneur Électricien Ltée c. Fine Point Tech inc. et Ville de Mont-Royal, C.S. de Montréal, l'Honorable Nicole Bénard, j.c.s., le 20 avril 2001, Référence J.E. 2001-1394.

La Cour était saisie d'une requête en irrecevabilité au motif que l'action engagée par la demanderesse serait prescrite puisque engagée plus de six mois après l'attribution du contrat au concurrent de la demanderesse et ce, en vertu de l'article 586 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19).

Se fondant sur l'arrêt de la Cour suprême *M.J.B. Enterprises Ltd. c. Construction de défense (1951) Ltée*, la Cour supérieure considère qu'un contrat ayant pris naissance dès la présentation de la soumission, les conditions de ce contrat étant prévues au cahier des charges. En conséquence, la cause d'action est le non respect du contrat par la ville et la prescription applicable est de trois ans.

Ainsi, la requête est rejetée avec dépens.

USAGE DÉROGATOIRE - COMMERCE DE BAR

St-Mathieu-de-Beloil (Municipalité de)
c. 9016-4500 Québec inc., C.S. de Saint-Hyacinthe, l'Honorable Jacques Dufresne, j.c.s., le 13 décembre 2000, Référence J.E. 2001-778.

Le Tribunal est saisi d'une requête en vertu de l'article 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. L'intimée possède un immeuble situé dans le territoire de la municipalité requérante et opère deux commerces distincts dans cet immeuble, à savoir un restaurant et un bar avec spectacles de danseuses nues. La municipalité soutient que l'exploitation du bar avec spectacles était prohibée à l'origine, en août 1993, comme elle l'est toujours aujourd'hui par son règlement de zonage dans la zone où est situé ce commerce, et se fait sans permis ni autorisation. L'immeuble est également situé dans la zone agricole définie en vertu de la *Loi sur la protection du territoire* et des activités agricoles. La municipalité demande que cesse cet usage dérogatoire.

Elle soutient que la prohibition totale de l'exploitation d'un bar avec ou sans spectacles sur tout son territoire est justifiée puisqu'elle découle de l'obligation de conformité au schéma d'aménagement. Selon elle, les usages autorisés dans la zone située à proximité des bretelles d'accès de la Transcanadienne prévoient des classes et types d'usage compatibles avec la notion de services autoroutiers prévus au schéma d'aménagement, lesquels font exception à la dominance de l'affectation agricole du territoire. Elle prétend également qu'un commerce de bar ne peut être assimilé à un service autoroutier et conclut qu'il est donc prohibé par le schéma d'aménagement.

La jurisprudence bien établie est à l'effet que la prohibition totale par une municipalité de l'exploitation d'un commerce par ailleurs licite est illégale. Il peut arriver que des lois imposent des limites au pouvoir de zoner d'une municipi-

palité, mais il ne faut pas perdre de vue que le schéma d'aménagement n'est qu'un cadre, qu'un outil ou instrument de planification définissant les grandes orientations et les affectations générales de l'aménagement du territoire d'une municipalité régionale de comté. Un schéma d'aménagement qui prohibe une activité par ailleurs licite doit exprimer la prohibition en des termes clairs. Il doit s'agir alors d'une orientation régionale majeure clairement définie au schéma. La prohibition totale d'un usage ne peut se justifier que si le schéma ne laisse aucun doute. Tel n'est pas le cas en l'espèce.

L'énumération au schéma d'aménagement des services autoroutiers n'est pas exhaustive. On conçoit facilement que l'hébergement, la restauration et les services aux automobiles soient des activités à proprement parler compatibles avec les activités d'un parc autoroutier. Le commerce de bar avec ou sans spectacles n'est pas à proprement parler une activité compatible avec les activités d'un parc autoroutier. Un tel commerce de boissons alcooliques sans service de repas paraît plus incompatible que compatible avec des services autoroutiers. Cependant, cela ne suffit pas à justifier la prohibition totale en cause d'autant plus que l'emplacement du commerce de l'intimée est à proximité immédiate d'une autoroute, et qu'au surplus, son implantation ne paraît aucunement compromettre l'affectation dominante du territoire de la municipalité. Le schéma autorise même le développement industriel aux abords de l'autoroute et le règlement de zonage prévoit des usages autres qu'agricoles.

Selon le tableau de synthèse des grandes affectations du territoire, inclus au schéma d'aménagement, l'usage de services autoroutiers est compatible avec une affectation de «*récréation*». Il ne faut, toutefois, pas s'en tenir qu'à ce tableau puisque ce n'est qu'un sommaire indicatif. Il faut aussi examiner les composantes du schéma lui-même pour en distinguer les éléments majeurs de celui-ci et vérifier le degré de compatibilité

d'un usage donné. En concentrant dans la zone visée l'usage de bar avec ou sans spectacles plutôt que de le prohiber totalement, la municipalité aurait tout de même atteint l'objectif majeur visé par le schéma d'aménagement, soit celui de préserver la dominance de la fonction agricole et l'intégrité de son territoire agricole. La prohibition totale prévue au règlement de zonage n'est donc pas justifiée par le schéma d'aménagement.

N.D.L.R.: Jugement porté en appel, C.A.M. n° 500-09-010547-016.

VENTE POUR TAXES - ANNULATION

Colleen McGowan c. Collines-de-l'Outaouais (Municipalité Régionale de Comté des), C.S. Hull, l'Honorable Pierre Isabelle, j.c.s., le 12 février 2001, Référence J.E. 2001-1009.

La Cour est saisie d'une action en annulation d'une vente pour taxes d'un immeuble où la demanderesse reproche aux co-défenderesses principales de ne pas avoir suivi les formalités prévues par le *Code Municipal* pour la vente pour taxes de son chalet puisque malgré qu'elles aient effectué son changement d'adresse, celles-ci ne lui ont pas avisé de la vente pour taxes ni de son droit de retrait de l'immeuble.

La demanderesse reproche de plus à l'adjudicataire son comportement qui l'a empêchée de procéder au rachat de son immeuble.

Selon la jurisprudence, l'adjudicataire n'a pas l'obligation d'aviser de son droit de retrait le propriétaire dépossédé, cette obligation étant imposée au secrétaire trésorier de la municipalité. L'adjudicataire demeure possesseur de bonne foi même s'il attend l'échéance de la période de retrait pour réclamer la possession et la propriété de l'immeuble adjugé.

Les circonstances ayant entouré le litige indiquent que la demanderesse résidait en Ontario, jusqu'en 1993, à l'adresse indiquée au rôle de l'évaluation de la Municipalité pour l'envoi des comptes de taxes.

En janvier 1993, la demanderesse déménage au Manitoba et elle prétend avoir signé, à deux reprises, un formulaire de changement d'adresse auprès de Postes Canada, et avoir envoyé un avis de changement d'adresse à la Municipalité qui ne l'aurait cependant pas reçu.

La preuve révèle cependant que la demanderesse a payé ses taxes pour l'exercice financier 1993 et que le dernier chèque transmis à la Municipalité indiquait son changement d'adresse sans toutefois que cette dernière n'en tienne compte.

À compter de 1993, les comptes de taxes envoyés à l'ancienne adresse de la demanderesse, ainsi que l'avis de vente pour taxes de son chalet reviennent à la Municipalité. Ce n'est qu'en décembre 1997, après l'expiration du droit de retrait, que l'adjudicataire informe le courtier immobilier mandaté par la demanderesse que le chalet a été vendu pour taxes.

La Cour conclut que la Municipalité n'a pas rempli l'obligation de prudence et de diligence qui lui incombe et alors qu'elle ne possède plus l'adresse civique d'un propriétaire d'immeuble qu'elle s'apprête à vendre pour taxes impayées. La Cour rappelle que les municipalités ont un devoir de faire un effort raisonnable pour retracer l'adresse d'un propriétaire.

De plus, la Cour constate que la demanderesse a effectivement procédé à informer correctement la Municipalité de son changement d'adresse et que cette dernière a été négligente de ne pas tenir compte de ces renseignements.

La négligence de la Municipalité entraîne sa responsabilité et la rend passible des dommages subis par la demanderesse et par l'adjudicataire. Cette conclusion ne vise cependant pas la Municipalité Régionale de Comté qui a été victime de l'erreur des préposés de la Municipalité.

La Cour prononce donc la nullité absolue de l'adjudication pour taxes et ordonne la remise en possession immédiate de l'immeuble à la demanderesse et condamne la Municipalité à rembourser à l'adjudicataire le prix d'achat de l'immeuble avec intérêts au taux de dix pour cent (10%) l'an depuis la date de l'adjudication.

VENTE POUR TAXES - PRISE DE POSSESSION

Philippe c. Jalbert, C.S. de Gaspé, l'Honorable Jean-Roch Landry, j.c.s., le 3 janvier 2001, Référence REJB 2001-22058.

Le Tribunal est saisi d'une requête en prise de possession d'un immeuble et en ordonnance de délaissement. Le requérant est l'adjudicataire de l'immeuble de l'intimé pour l'avoir acquis lors d'une vente à l'enchère publique pour taxes municipales et scolaires impayées instituée par la Ville de Gaspé. Suivant l'article 521 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19), l'adjudicataire est ainsi saisi de la propriété de l'immeuble adjugé et peut en prendre possession, sous réserve du droit de rachat ou de retrait que peut exercer le propriétaire primitif au cours de l'année suivant l'adjudication. La requête est donc accueillie.

ZONAGE - MAISON MOBILE

St-Lambert-de-Lauzon (Municipalité de) c. Larochelle, C.A. de Québec, les Honorables Thérèse Rousseau-Houle, Jacques Chamberland et Louis Rochette, jj.c.a., le 13 mars 2001, Référence J.E. 2001-779.

Le Tribunal est saisi de l'appel d'un jugement de la Cour supérieure ayant rejeté la requête de la municipalité appelante formée en vertu de l'article 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, et déclaré nuls le plan de zonage ainsi que le règlement de zonage concernant les maisons mobiles et ordonné à la municipalité appelante d'émettre à l'intimé un permis pour l'installation de sa maison mobile.

Le juge de première instance a été d'avis qu'en permettant l'installation de maisons mobiles uniquement dans une zone où elles ne peuvent vraisemblablement pas être installées, le règlement de zonage a pour effet de prohiber implicitement un usage licite sur tout le territoire de la municipalité. Cependant, seule la disposition du règlement portant sur la grille des usages pour la zone visée doit être annulée. Les autres dispositions portant sur les maisons mobiles demeurent valides. Par contre, le règlement portant sur les permis et certificats prévoit que le terrain sur lequel peut être élevée une construction doit être adjacent à une voie de circulation publique, ce qui n'est pas le cas du terrain de l'intimé.

Lors de l'acquisition de son immeuble sur lequel était installée une maison mobile, en mai 1994, l'intimé bénéficiait d'un droit acquis à l'habitation sur le terrain. En juillet 1994, sa maison mobile passait au feu. En juillet 1995, l'intimé demandait et obtenait un permis de construction pour l'érection d'un petit chalet. Ce permis devenait caduc en janvier 1996 par suite du défaut de l'intimé d'exécuter les travaux de construction.

Entre cette dernière date et la demande d'un nouveau permis de construction pour l'érection d'une maison mobile en septembre 1998, l'intimé a constamment entretenu son terrain et a payé à chaque année sa quote-part des frais communs pour l'entretien de la rue.

En l'espèce, et la jurisprudence est majoritaire à ce sujet, le juge de la Cour supérieure avait raison de conclure que les gestes concrets, significatifs et répétitifs posés par l'intimé démontraient son intention de ne pas interrompre ou abandonner l'usage dérogatoire. En conséquence, le Tribunal accueille l'appel en partie.

ZONAGE - USAGE DÉROGATOIRE - EXTENSION

Lemoine (Ville de) c. Fortier, C.S. de Longueuil, l'Honorable Carole Julien, j.c.s., le 8 février 2001, Référence J.E. 2001-858.

Le Tribunal est saisi d'une requête en vertu des articles 227 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1) et en injonction interlocutoire et action en injonction permanente.

L'intimé opère un commerce de vente et location de véhicules usagés. Son commerce est situé sur un terrain formé de plusieurs lots et ce terrain est situé dans une zone commerciale en conformité du règlement de zonage. En juillet 2000, la ville modifie son zonage et intègre à la zone résidentielle environnante le terrain voisin de l'intimée, ce terrain ayant été laissé vacant par un commerçant de meubles suite à un incendie. En août suivant, l'intimé acquiert ce terrain devenu résidentiel et l'incorpore à celui occupé par son commerce d'automobiles. Il procède à l'empierrement de toute la surface, incluant l'emprise publique, retire la section de clôture qui délimitait sa propriété et celle du commerce voisin, clôture plutôt toute la parcelle maintenant résidentielle, en laissant libre l'accès entre les deux terrains, et stationne les véhicules offerts à la vente et à la location sur cette parcelle. Le tout est fait sans autorisation municipale.

Le seul argument de l'intimé est fondé sur un article du règlement de zonage qui prévoit que lorsqu'un terrain est composé d'un lot ou de plusieurs lots distincts, on doit considérer que les dispositions normatives de zonage applicables à la partie du terrain adjacente à la voie publique doit être considérées comme applicables à l'ensemble du terrain et que l'ensemble du terrain devient partie intégrante de la zone dans laquelle la partie adjacente à la rue fait partie. L'intimé conclut que son terrain est maintenant composé de plusieurs lots et que le zonage commercial de la portion adjacente à la voie publique devrait englober la parcelle arrière affectée d'un zonage résidentiel.

Le Tribunal est d'avis que l'intimé a failli dans l'établissement de sa prémisse. D'une part, il ne s'agit pas d'un seul terrain, mais plutôt de deux entités distinctes, d'ailleurs évaluées distinctement au rôle d'évaluation. Au moment de la modification au zonage, ces deux terrains appartenaient à des propriétaires différents et faisaient l'objet d'usages commerciaux différents. On ne peut dénaturer la portée et la finalité du règlement de zonage en permettant que, sans consultation, le zonage d'un terrain soit modifié par la seule volonté d'un propriétaire souhaitant étendre le zonage commercial de sa propriété en acquérant des lots voisins.

En conséquence, l'empierrement effectué est proscrit et le terrain doit être remis en état, tel que prévu au règlement.

PROJETS DE LOIS SANCTIONNÉES

Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière municipale (L.Q. 2001, chapitre 25), sanctionnée le 21 juin 2000 (Projet de loi n° 29).

Ce projet de loi introduit dans diverses lois municipales des modifications découlant de la réorganisation municipale en cours. Ces changements législatifs interviennent notamment en matière d'aménagement et d'urbanisme, d'élections municipales, d'adjudication de contrats par les municipalités et les communautés métropolitaines et de regroupement de territoires municipaux.

Le projet de loi complète les principes et règles contenus dans la ***Loi portant réforme de l'organisation territoriale municipale des régions métropolitaines de Montréal, de Québec et de l'Outaouais*** (L.Q. 2000, chapitre 56). Entre autres, il revoit le mode de désignation des présidents ainsi que le nombre de conseillers dans les arrondissements. De plus, il précise le partage de certains pouvoirs et certaines compétences entre la ville et les arrondissements ainsi que le cadre d'intervention et les pouvoirs des comités de transition. Enfin, le projet de loi prescrit que le conseil nouvellement élu pourra, même avant la date de constitution de la ville nouvelle, prendre certaines décisions en matière d'organisation de la nouvelle ville.

Le projet de loi introduit également dans la ***Loi sur l'organisation territoriale municipale*** (L.R.Q., chapitre O-9) les pouvoirs qui permettront de constituer de nouvelles municipalités dont les caractéristiques s'apparenteront davantage à celles des nouvelles grandes villes constituées dans les régions de Montréal, de Québec et de l'Outaouais.

Le projet de loi précise le cadre d'application du programme de compensations de la rémunération auquel pourront être admissibles les élus municipaux dont le mandat sera écourté par un regroupement municipal. Il consacre également le droit de ces élus de maintenir leur participation au régime de retraite des élus municipaux jusqu'au terme initialement prévu de leur mandat qui était en cours au moment du regroupement.

Le projet de loi modifie la ***Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*** (L.R.Q., chapitre A-19.1) afin de permettre la constitution de commissions conjointes d'aménagement ayant compétence sur l'ensemble du territoire de deux municipalités régionales de comté.

En matière électorale, le projet de loi rend obligatoire l'utilisation de certaines données de la liste électorale permanente lors des travaux relatifs à la division du territoire d'une municipalité en districts électoraux. Le projet de loi réduit la période électorale à 44 jours, au lieu de 58, et impose aux candidats et aux intervenants particuliers une obligation de divulgation de leurs dépenses de publicité préélectorale. Il hausse également le montant de dépenses électorales qu'un parti ou un candidat indépendant autorisé ne doit pas dépasser au cours d'une élection.

Le projet de loi modifie la ***Loi sur les cités et villes*** (L.R.Q., chapitre C-19) et le ***Code municipal du Québec*** (L.R.Q., chapitre C-27.1) et prévoit l'obligation pour toute municipalité locale de 50 000 habitants ou plus de prévoir dans son budget un crédit pour le versement de sommes destinées au remboursement des dépenses de recherche et de secrétariat des conseillers, ainsi que l'obligation pour les municipalités locales de 500 000 habitants ou plus de

prévoir dans leur budget un crédit pour le versement à tout parti politique autorisé dont est membre, au 1^{er} janvier, au moins un conseiller d'une allocation destinée au remboursement de certaines dépenses.

Le projet de loi oblige également toute municipalité locale de plus de 100 000 habitants ou plus à avoir un vérificateur général.

En ce qui concerne les municipalités régionales de comté, le projet de loi permet au gouvernement de désigner certaines d'entre elles comme ayant un caractère rural. Il habilite une telle M.R.C. à choisir de faire élire son préfet au suffrage universel. Il donne également à une M.R.C. ainsi désignée la compétence exclusive en matière d'évaluation ainsi que sur les cours d'eau municipaux. Il permet qu'une telle M.R.C. puisse, une fois autorisée par le gouvernement, déclarer sa compétence sur les parcs régionaux, la gestion des matières résiduelles, la voirie locale, la gestion du logement social ou le transport des personnes handicapées sans que les municipalités locales puissent exercer un droit de retrait.

Enfin, le projet de loi apporte quelques modifications à la **Loi sur le régime de retraite des élus municipaux** (L.R.Q., chapitre R-9.3) en instituant un comité de retraite.

• • •

Loi modifiant la **Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et d'autres dispositions législatives** (L.Q. 2001, chapitre 35), sanctionnée le 21 juin 2001 (Projet de loi n° 35).

Ce projet de loi modifie la **Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles** (L.R.Q., chapitre P-41.1) afin d'édicter des mesures visant à préserver la capacité d'accroissement ou le maintien des activités agricoles dans certains cas particuliers. Il attribue aux municipalités les pouvoirs d'inspection nécessaires à l'application de ces mesures. Il modifie également la procédure relative aux demandes à portée collective soumises à la Commission de protection du territoire agricole. Entre autres, seule une municipalité régionale de comté pourra soumettre une telle demande, laquelle ne pourra porter que sur des îlots déstructurés ou des lots regroupés dans des secteurs identifiés en zone agricole.

Ce projet de loi modifie, de plus, la **Loi sur l'aménagement et l'urbanisme** (L.R.Q., chapitre A-19.1) afin de permettre à une M.R.C., par l'édiction d'un règlement de contrôle intérimaire comportant certaines normes de zonage telles que les usages permis en zone agricole ou les distances séparatrices visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes à certaines activités agricoles, de suspendre l'application des dispositions de règlements municipaux incompatibles avec ces mesures. Il permet, par le même moyen, de suspendre l'exercice par une municipalité locale du pouvoir d'adopter de tels règlements jusqu'à l'entrée en vigueur d'un schéma d'aménagement révisé pour le rendre conforme aux orientations gouvernementales spécifiques à la zone agricole.

• • •

Loi concernant l'organisation des services policiers (L.Q. 2001, chapitre 19), sanctionnée le 21 juin 2001 (Projet de loi n° 19). Ce projet de loi a pour objet d'établir des niveaux

de services policiers en fonction du nombre d'habitants que comporte le territoire à desservir et de préciser le rôle supplétif et complémentaire de la Sûreté du Québec, de même que sa mission à caractère national.

Par ses dispositions, le projet de loi propose, sauf exception, que toute municipalité faisant partie d'une communauté métropolitaine ou d'une région métropolitaine de recensement soit desservie par un corps de police municipal et, pour toute autre municipalité, que le seuil de population en fonction duquel elle est dans l'obligation d'établir son propre corps de police soit de 50 000 habitants. Toutefois, une municipalité de moins de 50 000 habitants, qui est actuellement desservie par un corps de police municipal, pourrait continuer de bénéficier des services d'un tel corps, dans la mesure où celui-ci sera apte à fournir le niveau de services requis au 1^{er} juin 2002.

Ce projet de loi a, par ailleurs, pour objet d'élargir la responsabilité des comités de sécurité publique chargés de la gestion des ententes relatives aux services policiers fournis aux municipalités par la Sûreté du Québec.

Il permet aussi que tout policier, dont le poste serait touché du fait de l'abolition du corps de police au sein duquel il exerçait ses fonctions, soit reclassé avec la pleine reconnaissance de son ancienneté au sein de la Sûreté du Québec qui aura désormais compétence sur le territoire concerné.

• • •

Loi sur les sociétés de transport en commun (L.Q. 2001, chapitre 23), sanctionnée le 21 juin 2001 (Projet de loi n° 24).

Ce projet de loi remplace les cinq sociétés de transport en commun ainsi que les quatre sociétés inter-municipales de transport actuelles par neuf nouvelles sociétés de transport en commun régies par un même encadrement juridique. Les nouvelles sociétés auront pour mission d'assurer la mobilité des personnes, disposeront de tous les pouvoirs pour exploiter une entreprise de transport en commun par autobus et offrir divers services spécialisés de transport dont, obligatoirement, ceux adaptés au transport des personnes handicapées.

Les nouvelles sociétés seront administrées par un conseil d'administration composé de sept à neuf membres désignés par les municipalités de leur territoire, dont deux représenteront les usagers des services de transport en commun et les services adaptés aux besoins des personnes handicapées.

Enfin, le projet de loi apporte des modifications de concordance à diverses lois, attribue certains pouvoirs accessoires additionnels à l'Agence métropolitaine de transport et permet le regroupement des conseils inter-municipaux de transport dans la région de Montréal.

RÉGLEMENTATION

RÈGLEMENT

Décret 687-2001, le 14 juin 2001

Règlement modifiant le Règlement sur la réduction de la pollution agricole, 2001, G.O. II 3665 (*Loi sur la qualité de l'environnement*, L.R.Q., c. Q-2)

Ce règlement modifie le ***Règlement sur la réduction de la pollution agricole*** et vise à limiter l'accroissement des demandes relatives à des projets visant à ajouter des élevages dans les municipalités dont le niveau de surplus de fumier constitue déjà un risque pour l'environnement et à mettre en vigueur de nouvelles règles de gestion du fumier des élevages existants.

PROJET DE RÈGLEMENT

Règlement modifiant le Règlement sur la forme ou le contenu minimal de divers documents relatifs à la fiscalité municipale, 2001, G.O. II 4018 (*Loi sur la fiscalité municipale*, L.R.Q., c. F-2.1)

Ce projet de règlement vise à modifier le Règlement sur la forme ou le contenu minimal de divers documents relatifs à la fiscalité municipale pour, d'une part, tenir compte de la possibilité pour une municipalité locale d'utiliser un régime de taxation à taux variés et, d'autre part, tenir compte du remplacement de la notion de «*lieu d'affaires*» par celle d'«*établissement d'entreprise*».

DÉCRET

Décret 825-2001, le 4 juillet 2001

Décret concernant le caractère rural de certaines municipalités régionales de comté, 2001, G.O. II 4899 (*Loi sur l'organisation territoriale municipale*, L.R.Q., c. O-9)

Ce décret désigne le caractère rural de certaines municipalités régionales de comté.

PROJET D'ORIENTATIONS

Orientations du Ministre de la Sécurité publique en matière de sécurité incendie, 2001, G.O. II 3315 (*Loi sur la sécurité incendie*, L.Q. 2000, c. 20).

Ce projet établit les orientations du Ministre de la Sécurité publique en matière de sécurité incendie qui portent, à l'intention des autorités régionales et locales, sur la prévention, la formation des effectifs, la préparation des interventions et le secours.

Le Ministre classe les risques d'incendie, énumère et décrit les objectifs de protection contre les incendies et les mesures minimales dont les autorités régionales ou locales doivent tenir compte dans l'établissement de leur schéma de couverture de risques, y compris leur plan de mise en œuvre.

inforoutemunicipale.qc.ca

Nous invitons nos lecteurs à consulter le site
inforoutemunicipale.qc.ca
qui est un portail très complet sur l'actualité municipale.

Les chroniques et résumés apparaissant
au **Bulletin municipal** y sont reproduits.

En effet, au fur et à mesure que des jugements
sont résumés par l'équipe de rédaction du
Bulletin municipal, ils peuvent être consultés sur
le site ***inforoutemunicipale.qc.ca***



Cette édition du **Bulletin MUNICIPAL** a été imprimée sur du papier recyclé.

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

Téléphone : (514) 878-3081
Télécopieur : (514) 878-3053

37, Place Bourget Sud
Bureau 360
Joliette (Québec)
J6E 5G1

Téléphone : (450) 755-3011
Télécopieur : (450) 755-6957

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

Virginie Cléroux
Richard Coutu
Caroline Daoust
Michel Delorme
Yvon Denault
Renaud Dery
Alain-Claude Desforges
Sylvie Devito
Danielle Dicaire
Robert Dupaul
Claude J.E. Dupont
Michel Dupuy
Carla Filipe
Jean Fréchette
Rita-Rose Gagné
Isabelle Gélinas
Michel Gilbert
Jacques Hurlet
Marie-Danielle Journet
Pierre Labrie
Diane Lafond

Marc Lalonde
Diane Larose
Jean-Paul Legault
Jean-François Lemay
Fabienne Léonard
Pierre Le Page
Pierre Moreau
Ariane Pasquier
Pierre A. Picard
Serge Pichette
René Potte
Robert C. Potvin
Yves Robillard
Pierre-Georges Roy
Pierre Sauvé
Alain Séguin
Marc Simard
Sébastien Thomas
Stéphanie Thurber
Irène Zaïkoff

Pierre-André Côté, *avocat-conseil*
Francine Pager, *notaire*
Edmond Jolicoeur, *collaborateur au Mexique*

CABINETS AFFILIÉS :

LETELLIER ET ASSOCIÉS

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

ROY, BEAULIEU ET CARRIER

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

BEAUMIER, ROBERGE, S.E.N.C.

Joliette
Robert Malo

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