

# Bulletin

---

# MUNICIPAL

Volume 21, no 1 pages 1 à 42

AVRIL 2001

## SOMMAIRE

### LE DEVOIR D'INFORMATION ET LA RESPONSABILITÉ DE L'OFFICIER MUNICIPAL

*par M<sup>e</sup> Alain-Claude Desforges*

1

### JURISPRUDENCE

II



**Bélanger Sauvé**

AVOCATS

AGENTS DE MARQUES DE COMMERCE

---

## Nous sommes heureux d'annoncer l'ouverture d'un bureau à Joliette

ce, en vue de desservir la région de Lanaudière,  
M<sup>e</sup> Yves Chaîné se joint ainsi à nous ;  
admis en 1988 au Barreau du Québec, sa pratique a été  
exclusivement orientée dans le domaine de la consultation  
et de la représentation des corporations municipales.

De plus, M<sup>e</sup> Robert Malo, avocat pratiquant dans divers domaines du droit  
et avantageusement connu dans la région de Joliette, devient avocat affilié.



37, Place Bourget Sud, Bureau 306, Joliette (Québec) J6E 5G1  
Téléphone : (450) 755-3011 • Télécopieur : (450) 755-6957

---

**A C C È S À N O T R E S I T E**

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

Il nous fait plaisir de vous indiquer qu'en vue de rendre plus accessible  
et convivial notre site Internet, celui-ci a été entièrement révisé.

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.

Nous nous excusons des difficultés qu'a pu comporter l'ancienne version  
de notre site et vous assurons que nous avons mis tout en œuvre  
en vue d'assurer une consultation facile, rapide et efficace.

Dépôt légal - Bibliothèque nationale du Québec  
Dépôt légal - Bibliothèque nationale du Canada

Poste-Publication, numéro de convention 1467840

# LE DEVOIR D'INFORMATION ET LA RESPONSABILITÉ DE L'OFFICIER MUNICIPAL\*

---

par M<sup>e</sup> Alain-Claude Desforges

**M**algré l'adage que l'on peut traduire librement comme étant de «*ne jamais livrer bataille à un hôtel de ville*», certains arrêts de principe ont invité les plaideurs à engager des poursuites en dommages et intérêts contre les municipalités. La pratique s'est élargie bien au-delà des chutes sur le trottoir qui, de tout temps, ont défrayé les annales judiciaires.

En effet, la réglementation adoptée et les exigences posées dans divers secteurs d'activités par les municipalités pour assurer un meilleur contrôle de leur territoire et de leur développement ont donné lieu à une multiplication des normes qui s'imposent au citoyen dans l'exercice de ses droits. Les exigences de la réglementation dont la mise en place est requise par les attentes collectives ont créé une expectative légitime du citoyen face à l'administration municipale quant à la justesse des exigences que celui-ci doit rencontrer pour obtenir les autorisations administratives requises. La jurisprudence récente en fournit des exemples probants.

L'examen du contentieux lié au devoir d'information de l'officier municipal réclame un bref rappel de la qualification des pouvoirs dévolus aux municipalités.

## LA RÉGLEMENTATION : UNE DÉCISION D'ABORD POLITIQUE

Très fréquemment commenté, l'arrêt **Laurentide Motel c. Beauport (Ville de)**<sup>1</sup> a consacré l'application au Québec de principes élaborés en droit anglais et adoptés dans les autres provinces canadiennes<sup>2</sup>, portant sur la distinction entre la décision à caractère politique et la décision à caractère opérationnel des activités municipales.

Cette distinction, simple en apparence, a donné lieu à de nombreuses controverses et il est souvent difficile de distinguer la sphère dans laquelle l'exercice de la juridiction municipale s'opère. Cette difficulté a d'ailleurs invité les juristes anglais à s'écarter de la distinction au profit d'autres règles de la *common law*<sup>3</sup>; la jurisprudence canadienne semble toujours attachée à cette distinction dont la pertinence a été réitérée récemment dans l'affaire **Ingles c. Tutkaluk Construction Ltd.**<sup>4</sup> comme nous le verrons plus loin.

Ainsi, il suffira d'énoncer qu'une municipalité ne saurait être recherchée en dommages pour avoir adopté ou non une réglementation s'imposant à l'ensemble des citoyens. Ce principe ne saurait souffrir d'exception, sauf évidemment dans la mesure où la réglementation serait adoptée de mauvaise foi et sans égards à l'intérêt public. Il s'agit là d'une situation heureusement peu commune.

---

\* Ce texte fait l'objet d'une présentation lors du colloque «Les Récents développements en droit municipal» tenu à Bécancour, le 16 mars 2001.



Ainsi, la discrétion reconnue au conseil municipal d'adopter une norme ne sera pas mise en cause ici pour les fins de l'examen de la responsabilité de l'officier municipal ou de son employeur.

## REMARQUES PRÉALABLES À L'EXAMEN DE LA RESPONSABILITÉ

La jurisprudence a longtemps retenu que la municipalité pouvait se décharger de sa responsabilité en établissant que le geste posé par l'officier municipal était en contravention avec la réglementation et, partant, *ultra vires* de ses pouvoirs, tenant ainsi qu'il n'était plus alors dans l'exercice de ses fonctions.

Cette approche jurisprudentielle n'a plus cours aujourd'hui<sup>5</sup>. Ainsi, par exemple, le fait qu'un permis ait été émis en contravention d'un règlement constitue une faute susceptible d'engager la responsabilité d'une corporation municipale.

Qu'en est-il cependant de l'identification d'un devoir d'information qui incombe à l'officier municipal?

Nous l'avons dit, la multiplication des normes et exigences rend le citoyen particulièrement vulnérable quant à la détermination de ses droits et obligations que la réglementation lui impartit.

Au-delà d'une démarche purement exploratoire, la jurisprudence a reconnu que dans certaines conditions le citoyen pouvait se réclamer d'une attente légitime quant à l'exactitude des renseignements qui lui sont communiqués.

Le premier arrêt significatif à avoir établi ce principe est l'affaire *Le Pas (Ville de) c. Porky Packers Ltd.*<sup>6</sup>. Il s'agissait de déterminer la responsabilité de la Ville quant à certains renseignements communiqués à un promoteur qui voulait implanter une usine.

S'appuyant sur l'affaire *Hedley Byrne & Co. Ltd. c. Heller & Partners Ltd.*<sup>7</sup>, la Cour suprême du Canada adoptait le principe qu'elle décrivait ainsi :

*«La Chambre des lords a donc déclaré que si, dans le cours ordinaire des affaires ou des relations professionnelles, on demande un renseignement ou un conseil à quelqu'un qui n'est pas tenu de les donner aux termes d'une obligation contractuelle ou fiduciaire, dans des circonstances où une personne raisonnable ainsi consultée sait qu'on lui fait confiance et qu'on se fie à sa compétence ou à son jugement, et si cette dernière décide de donner le renseignement ou le conseil demandés sans clairement se dégager de toute responsabilité, elle accepte, ce faisant, l'obligation d'exercer la diligence requise par les circonstances; en cas de préjudice, toute omission à cet égard pourra entraîner des poursuites pour négligence.»<sup>8</sup>*

Plus loin, la Cour ajoutait :

*«Pour qu'il y ait responsabilité selon les principes énoncés dans Hedley Byrne, il faut que la déclaration d'opinion visant une personne qui n'est pas experte, procède d'une autre qui, aux yeux de la première, possède une compétence ou un jugement particuliers en la matière, et que la première personne subisse un préjudice du fait qu'elle s'est fondée sur cette déclaration.»<sup>9</sup>*

Quelques années plus tard, le test allait être à nouveau repris dans l'affaire *Kamloops (Ville de) c. Nielsen*<sup>10</sup> alors que, sous la plume de l'Honorable juge Wilson, les deux véritables questions étaient identifiées comme suit :

1. *y-a-t-il des relations suffisamment étroites entre les parties (les autorités locales et la personne qui a subi les dommages) pour que les autorités aient pu raisonnablement prévoir que leur manque de diligence pourrait causer des dommages à la personne en cause? Dans l'affirmative,*
2. *existe-t-il des motifs de restreindre ou de rejeter a) la portée de l'obligation et b) la catégorie de personnes qui en bénéficient ou c) les dommages auxquels un manquement à l'obligation peut donner lieu?*<sup>11</sup>

Il y a lieu d'examiner la jurisprudence récente quant à l'application qui a été faite de ces principes.

## L'EXISTENCE DE RELATIONS SUFFISAMMENT ÉTROITES

Cet aspect comporte un élément objectif et un élément subjectif à notre humble avis.

L'élément objectif consisterait en la situation dans laquelle le citoyen se retrouve face à l'administration publique. Ainsi, l'administré, par la réglementation qui régit sa situation, est-il contraint de s'adresser à l'officier municipal. Le cas inévitable est celui du demandeur de permis dont l'émission est requise aux fins d'entreprendre une activité ou une construction.

Un exemple récent nous est offert dans l'arrêt de la Cour d'appel dans *St-Onge c. Saint-Hippolyte (Municipalité de)*<sup>12</sup>. Le demandeur, conseiller municipal, s'est adressé à la Municipalité pour obtenir que soient effectués certains tests de sol en vue de l'acquisition d'un terrain destiné à la construction d'un centre commercial. Ces tests visaient à déterminer la faisabilité d'une installation septique devant desservir ce centre commercial.

Les tests ont été effectués par l'inspecteur municipal, à sa satisfaction, et un permis de construction a été émis. Une fois les travaux complétés, selon les règles de l'art et les instructions de l'inspecteur, il s'est avéré que l'installation fuyait et l'inspecteur a alors requis des modifications significatives, soit l'enfouissement de l'élément épurateur plus profondément et l'augmentation de sa superficie.

Des relevés effectués une année plus tard allaient démontrer que l'installation percolait dans les fossés et le demandeur s'est vu contraint de condamner celle-ci et d'engager des frais importants en vue de corriger la situation.

La Cour d'appel du Québec a eu tôt fait de constater que le **Règlement sur l'évacuation des eaux usées des résidences isolées**<sup>13</sup>, appliqué par la Municipalité à la fois en vertu du mandat confié à elle par le Règlement et par l'adoption d'un règlement de concordance, créait une telle relation, le requérant s'étant adressé de bonne foi à l'inspecteur municipal, y étant obligé d'ailleurs par la réglementation municipale, et s'étant fondé sur ses recommandations pour agir.

Une autre illustration nous est fournie dans l'affaire *Cordia Ltd. c. Montréal (Ville de)*<sup>14</sup> où, en vue de moderniser ses installations, l'exploitant d'une station service avait requis un permis de démolition, ignorant que l'installation était protégée par droits acquis et que seules des réparations pouvaient être autorisées.

Une fois le permis de démolition émis, et alors que l'entreprise s'apprêtait à construire une nouvelle station service, une requête fut présentée par un citoyen en vue de faire cesser les travaux au motif que les droits acquis avaient été perdus. La Cour supérieure a conclu favorablement au requérant. Saisi d'une demande de fixation d'une indemnité en marge de l'expropriation de l'immeuble par la Ville de Montréal, l'Honorable juge Carol Cohen, j.c.s., a conclu à

l'existence d'une telle « *relation suffisamment étroite* » pour engendrer la responsabilité de la Ville dans l'émission du permis. Qui plus est, certaines questions avaient été soulevées par les fonctionnaires municipaux entre eux lors de l'émission du permis de démolition quant au sort des droits acquis et ces interrogations n'avaient pas été communiquées au requérant.

Dans *Anbero ltée c. Québec (Ville de)*<sup>15</sup>, la demanderesse réclamait des dommages liés au délai encouru par elle dans la reconstruction d'un bâtiment. Non seulement avait-elle dû recourir à une requête en mandamus pour obtenir un permis, mais démonstration avait été faite à la satisfaction de la Cour, dans le cadre de l'audition de cette procédure, que les renseignements justifiant le refus du permis, tels que colligés par la Ville, étaient erronés. Le statut de requérant de permis constituant en soi un lien étroit emportait une obligation de diligence. L'Honorable juge Provost s'exprime ainsi :

*« Si on applique ce premier principe au dossier, il est évident qu'entre la défenderesse et la demanderesse, il y avait un lien étroit qui démontre que si la défenderesse manque de diligence, elle causera un préjudice certain à la demanderesse. C'est d'ailleurs ce qui s'est produit. En effet, par la décision prise par la défenderesse, la demanderesse ne pouvait reconstruire. Il a fallu l'intervention de la Cour supérieure par un mandamus pour obtenir le permis afin de pouvoir reconstruire. Ce lien était étroit, la défenderesse le savait, elle savait que sa décision pouvait causer un préjudice à la demanderesse. »*<sup>16</sup>

Par ailleurs, en ce qui a trait à ce que l'on pourrait qualifier de situation subjective, il pourrait s'agir de la croyance raisonnable du citoyen dans le bien-fondé des renseignements qui lui sont communiqués par un officier municipal

sans que la demande formulée s'inscrive dans un processus « *obligatoire* ». Les renseignements demandés, même s'ils ne sont pas strictement en lien avec une norme réglementaire, doivent être suffisamment connexes à l'exercice des pouvoirs de la municipalité pour que soit ajoutée foi aux conseils ou instructions données et sur lesquels le citoyen fonde sa démarche. Il s'agirait évidemment de circonstances peu courantes et dont l'appréciation relèvera du tribunal. La question, pour l'essentiel, consistera à déterminer s'il est raisonnable pour le citoyen d'attribuer une valeur aux renseignements qui lui sont communiqués et d'agir sur la foi de ceux-ci.

## LA PORTÉE DE L'OBLIGATION

Tous les renseignements ne se valent pas. En effet, les renseignements obtenus en vue de l'émission d'un permis alors que celui-ci est effectivement requis auprès de la municipalité et fondés sur de tels renseignements ne posent pas difficulté. Le lien est d'emblée considéré suffisamment étroit et la demande de permis est fondée sur les renseignements communiqués.

La situation est cependant toute autre à l'égard de simples échanges entre les citoyens et l'administration municipale. Le principe à l'effet que l'on obtient de bonnes réponses que suite à de bonnes questions a été illustré récemment dans *Orford (Municipalité du canton d') c. Thibault*<sup>17</sup> où la Municipalité recherchait une ordonnance de démolition d'un mur de soutènement érigé illégalement. L'Honorable juge Fréchette s'exprime ainsi :

*« Lors des deux entretiens téléphoniques, l'intimée s'est limitée à poser une série de questions générales sur la réglementation municipale en regard de ses projets de construction. Il semble au tribunal qu'elle ne s'est pas suffisamment informée des implications relatives à la construction d'un remblai au bord du lac. Il est tout aussi évident que l'in-*

*timée avait une mauvaise conception des contraintes imposées par les règlements municipaux. Le représentant de l'intimée aurait dû demander des informations additionnelles sur la signification des termes de la réglementation et préciser son projet avant de le mettre en œuvre.»<sup>18</sup>*

## L'ÉTABLISSEMENT DE LA FAUTE

L'arrêt de la Cour suprême dans l'affaire **Maska Auto Spring ltée c. Sainte-Rosalie (Corporation municipale du village de)**<sup>19</sup>, en faisant siens les propos de l'Honorable juge Chouinard, dissident en Cour d'appel<sup>20</sup>, lequel appliquait les principes déjà dégagés dans les arrêts antérieurs à l'affaire **Laurentide Motel**, précité, avait jeté les bases de l'application du principe de droit commun inscrit à l'article 1053 du **Code civil**. L'Honorable juge Chouinard s'exprimait en ces termes :

*«Lorsque des actes sont posés par ses officiers ou ses préposés lors de la mise en application d'une loi ou d'un règlement, la corporation publique est responsable de l'acte posé par erreur de faits ou de droit, de bonne foi ou de mauvaise foi, même par simple négligence. Son obligation légale est alors celle du bon père de famille ou de l'homme raisonnable, compte tenu des circonstances de chaque espèce.*

*Pour engager la responsabilité de la corporation publique ou politique, il faut, comme en droit civil, qu'il y ait eu faute, que cette faute ait causé un dommage et qu'il y ait un lien de causalité entre les deux événements. Quant à la faute, il s'agirait, en matière d'application de règlements, de l'obligation de ne pas causer par une conduite fautive des dommages au public en général. C'est aussi le*

*devoir de ne pas nuire à autrui, ou encore celui d'avoir une conduite compatible avec celle qu'on peut attendre d'un homme ordinaire placé dans les mêmes circonstances; c'est l'erreur de conduite appréciée par rapport à la norme générale d'un comportement humain socialement acceptable.»<sup>21</sup>*

(...)

*La distinction qui est propre à la common law, c'est d'affirmer que les préposés de l'administration publique, lorsqu'ils n'ont pas le devoir légal d'informer les administrés, ont cependant, lorsqu'ils en prennent l'initiative, l'obligation normale de ne pas causer de tort parce que, considérant leur poste et leur compétence, les administrés se fient à leur informations. Dans l'espèce à l'étude, où s'applique le droit civil, une telle confiance des administrés n'a pas besoin d'être inférée de la preuve, puisque le règlement municipal oblige l'administré à s'adresser à un fonctionnaire désigné pour recevoir la demande, en estimer la conformité et donner le permis. Il y avait davantage puisqu'il y eut visite des lieux, étude des plans et pose de piquets pour désigner l'alignement. Il y eut surtout une appréciation des faits, dont la façade principale, la rue latérale, les portes d'entrée, une autre rue, l'existence d'une bâtisse principale ou d'une bâtisse annexe.»<sup>22</sup>*

Plus loin, quant à la transmission d'informations erronées, l'Honorable juge Chouinard ajoute :

*«J'estime, quant à moi, que la jurisprudence du Québec, comme celle de common law, considère qu'une information erronée peut constituer une faute, selon les circonstances, parce qu'elle est un manquement ou bien à un devoir légal*

*ou encore à une norme générale de conduite, celle du bon père de famille. Cette norme est d'ailleurs appréciée sensiblement de la même façon par l'une et l'autre jurisprudence.»<sup>23</sup>*

On avait jusqu'alors tenu que seule la faute lourde de l'officier municipal était susceptible d'engager la responsabilité de son mandant. Après l'arrêt **Maska Auto Spring Itée**, la Cour d'appel du Québec allait sonner le glas de cette approche dans l'affaire **Michaud c. Québec (Ville de)**<sup>24</sup>.

La Cour s'exprimait en ces termes :

*«Sans doute, une municipalité n'est pas obligée de respecter une autorisation ou un permis délivré par un fonctionnaire à l'encontre d'un règlement municipal, mais il ne s'ensuit pas qu'elle ne puisse être tenue de payer les dommages résultant de l'erreur commise par son préposé. Une simple faute peut alors entraîner la responsabilité d'une municipalité.»<sup>25</sup>*

Plus loin, on peut lire :

*«L'omission du préposé de la ville, de se conformer à une obligation formellement prévue par la loi, constitue en soi un délit civil parce que la norme administrative énonce ici une norme élémentaire de prudence s'imposant pour la protection des citoyens qui ont le droit de se fier généralement aux renseignements et au permis fournis par l'autorité compétente.*

*Si pour qualifier l'acte du préposé de fautif, l'on doit rechercher le caractère fautif des agissements ou des comportements qui ont entouré la délivrance du permis illégal, il existe, en l'espèce,*

*une preuve suffisante de négligence ou tout au moins d'absence de diligence raisonnable de la part de la Ville et de ses fonctionnaires.»<sup>26</sup>*

Enfin :

*«Dans ces circonstances, le fait d'avoir agi précipitamment et sans avoir pris les précautions raisonnables qui s'imposaient afin de garantir la conformité du projet à la réglementation municipale constitue une négligence qui engage la responsabilité de la Ville car les appelants ont subi un préjudice.»<sup>27</sup>*

Cette proposition allait être reprise dans **Bélanger c. Delisle (Corporation municipale de)**<sup>28</sup> où la Cour d'appel s'exprime ainsi :

*«Si l'appelant a entrepris et continué la construction de sa maison, c'est d'abord parce que le permis de construire avait été délivré, et également parce que, à la fois l'inspecteur municipal et le maire lui ont dit d'aller de l'avant.*

*Ce fut donc une faute additionnelle des intimés, d'autant plus que dès après le début de la construction le 30 mars 1987, les contribuables du secteur avaient multiplié les démarches pour tenter de convaincre Delisle d'intervenir pour que la construction cesse.»<sup>29</sup>*

*En autorisant la construction d'une maison dont les marges de recul n'étaient pas conformes, situation sur laquelle ils avaient été alertés en temps utile, les intimés ont posé un geste fautif qui permet à l'appelant de réclamer la réparation du préjudice causé.»<sup>30</sup>*

Plus récemment, en application de l'arrêt **Ingles c. Tutkaluk Construction Ltd.**, précité,

la Cour d'appel du Québec réaffirmait, à l'égard des dispositions du Code civil du Québec, l'obligation de diligence d'un homme raisonnable.

Dans *St-Onge c. Saint-Hippolyte (Municipalité de)*, précité, la preuve retenue par la Cour d'appel a démontré que l'installation septique avait été aménagée sur un terrain impropre parce que constitué de remblai, interdit prévu au **Règlement sur l'évacuation des eaux usées des résidences isolées**. Or, la nature du sol aurait été facilement déterminable si tant est qu'on avait pris soin de remarquer le niveau naturel des terrains environnants, plus bas.

Au-delà de cette première faute, sur laquelle la Cour d'appel ne s'étend pas, les instructions de l'inspecteur municipal portant sur le remplacement du système épurateur, sans connaître les raisons qui justifiaient le mal fonctionnement de celui préconisé par lui et installé selon les règles de l'art, allaient être décrites comme suit par l'Honorable juge Otis, rendant jugement pour la Cour :

*« Sans connaître la nature du problème affectant l'installation septique ni chercher à l'identifier par un examen plus poussé, l'inspecteur a recommandé le retrait de l'élément épurateur existant et son remplacement par un élément épurateur de plus grande superficie et ce, au même endroit. Cette recommandation — inadéquate et prise à l'aveuglette — n'est pas le fait d'un inspecteur raisonnable et prudent placé dans la même situation. L'inspecteur municipal n'est ni l'assureur du propriétaire ni son expert-conseil. Il ne peut être tenu responsable de toutes les infortunes rencontrées lors de l'installation ou du fonctionnement d'une installation septique. Toutefois, il a la responsabilité de mettre en œuvre le Règlement et de voir à son application. Dans l'exercice de ses*

*fonctions, il doit se garder d'agir avec insouciance et témérité. Lorsqu'il constate les limites de ses connaissances, il doit, au moins, en informer le propriétaire afin qu'il recherche l'expertise appropriée ou, s'il y a lieu, référer au Ministère de l'environnement. »<sup>31</sup>*

Au-delà de la faute rattachée à l'incompétence, l'insouciance, au manque de diligence, les tribunaux ont eu à prendre en compte les situations dans lesquelles un citoyen était tenu dans l'ignorance des difficultés auxquelles il pourrait être confronté ultimement. C'est là une question de transparence de l'appareil administratif.

## L'OBLIGATION DE TRANSPARENCE

Dans l'affaire *Anbero ltée c. Québec (Ville de)*, précitée, la Cour devait examiner le comportement du service de l'Aménagement de la Ville de Québec qui avait refusé l'émission d'un permis en vue de rendre possible la reconstruction d'un bâtiment partiellement détruit par un incendie. Le service avait conclu que devaient être considérés séparés et distincts deux bâtiments propriété de la demanderesse, dont l'un avait été en partie détruit par un incendie. Le service se fondait sur l'absence de liens physiques entre les bâtiments et concluait ainsi que la section affectée par un incendie avait perdu plus de la moitié de sa valeur.

Or, les renseignements détenus par le service étaient erronés : les bâtiments partageaient une entrée électrique de même que des sorties d'urgence et des accès et des espaces communs. Jamais le demandeur du permis n'a été mis au fait des renseignements erronés contenus au dossier et ce n'est que lors de l'audition du *mandamus* que la Ville a constaté que son rapport n'était pas fondé.

Alors qu'il incombait à la Cour d'établir les dommages causés au requérant par le délai d'émission du permis, l'Honorable juge Pronovost s'exprime en ces termes :

*« Il n'y a pas eu de preuve, faite par la défenderesse démontrant que les informations contenues dans son rapport aient pu être erronées, mais qu'elle avait pris les précautions nécessaires pour éviter ce fait. D'ailleurs, personne n'a pu dire au Tribunal d'où provenait ces informations. Et encore moins, pourquoi ne les a-t-on pas vérifiées avec le propriétaire? »*

*Lorsqu'une municipalité applique ses règlements, elle n'est pas en guerre contre ses citoyens. Elle doit faire preuve de transparence, tout en respectant la réglementation. Le soussigné ne comprend pas pourquoi on indique dans un rapport des informations importantes et qu'on ne prenne pas la peine de les vérifier, et même de permettre à l'autre partie de les contester avant de rendre une décision finale qui a des répercussions sur le citoyen.<sup>32</sup>*

*(...) Est-ce qu'une personne ordinaire, raisonnable et prudente n'aurait pas pris la peine de vérifier ces informations, ou de permettre à l'autre partie de commenter ces informations, avant de prendre une décision qui impliquait financièrement l'autre partie? Il y a un manquement à son obligation de vérifier ces informations ainsi qu'un manque de transparence pour permettre à l'autre partie de répondre à ces informations. »<sup>33</sup>*

Dans ***Cordia Ltd. c. Montréal (Ville de)***, précité, la Cour a considéré fautif le silence entourant une controverse qui s'était engagée entre les responsables du service des Permis et

Inspections de la Ville de Montréal quant à la question de savoir si l'émission du permis de démolition et l'exécution de ces travaux emportaient perte des droits acquis à la rénovation de la station service.

L'avocat de la Ville avait été consulté et avait rendu une opinion très claire sur le sujet mais le directeur n'en a pas communiqué la teneur au propriétaire.

La demanderesse a donc tenu pour acquis que le permis était valablement émis, le service étant bien au fait de son intention de reconstruire, et n'a jamais eu l'occasion de faire cesser les travaux avant l'irréparable : la perte des droits acquis.

## CONCLUSION

Les derniers jugements rendus sur notre sujet démontrent une approche rigoureuse adoptée par les tribunaux dans l'examen de gestes posés par l'administration municipale. Cette rigueur apparaît bien légitime lorsque l'on considère les sphères d'intervention de l'administration municipale et l'appareil mis en place à ces fins.

Sans crainte de voir se multiplier les actions en dommages, un réflexe qui vient trop facilement et que l'affaire ***Laurentide Motel*** avait largement suggéré à l'époque, il n'est pas douteux que l'intervention des tribunaux sera de plus en plus recherchée pour redresser des situations où le citoyen prétend à raison avoir été préjudicié.

## Références au texte

1. [1989] 1 R.C.S. 705.
  2. Voir *Kamloops (Ville de) c. Nielsen*, [1984] 2 R.C.S. 2.
  3. Voir The law of municipal liability in Canada, David Boghosian et Davison, Butterworths, n° 2.38.
  4. [2000] 1 R.C.S. 298. Il y a lieu de noter cependant l'arrêt de la Cour d'appel du Québec dans l'affaire *Montambault c. Hôpital Maisonneuve-Rosemont*, [2001] J.Q. n° 948, rendu le 13 mars 2001, dans lequel la majorité constituée des Honorables juges Deschamps et Robert écarte cette distinction entre les sphères d'activité, prenant acte de la distance prise par les tribunaux anglais notamment.
  5. À notre connaissance, le premier jugement qui a écarté cette approche au Québec est celui rendu par l'Honorable juge Denis Lévesque, j.c.s., dans *Onassis c. Montréal (Ville de)*, C.S. de Montréal, 500-05-021208-770, 29 juin 1981.
  6. [1977] 1 R.C.S. 51.
  7. [1963] 1 All ER 575.
  8. Page 63.
  9. Page 69.
  10. [1984] 2 R.C.S. 2.
  11. Pages 10 et 11.
  12. J.E. 2000-1683.
  13. R.R.Q., 1981, c. Q-2, r. 8.
  14. J.E. 2000-1752.
  15. 2000BE-100.
  16. Page 7.
  17. J.E. 99-1121.
  18. Pages 17 et 18.
  19. [1991] 2 R.C.S. 3.
  20. [1988] R.J.Q. 1576.
  21. Page 1585.
  22. Page 1586.
  23. Page 1587.
  24. (1994) R.L. 52.
  25. Page 67.
  26. Page 67.
  27. Page 68.
  28. J.E. 95-543.
  29. Page 6.
  30. Page 9.
  31. Page 13.
  32. Page 8.
  33. Page 9.
-

## CADRES MUNICIPAUX - HEURES SUPPLÉMENTAIRES

*Lalanne et als, c. Saint-Jean-sur-Richelieu (Ville de)*, C.S. d'Iberville (Saint-Jean-sur-Richelieu), l'Honorable Carole Julien, j.c.s., le 5 janvier 2001, Référence J.E. 2001-312.

La Cour est saisie d'une action en dommages-intérêts et en réclamation d'heures supplémentaires présentée par deux ex-cadres de la Ville. Ceux-ci ont, au début de l'année 1998, bénéficié d'un programme de préretraite qui était, selon leurs dires, «*à prendre ou à laisser*» puisque la Ville devait de toute façon procéder à des licenciements afin de respecter la directive gouvernementale de la réduction de la masse salariale dès l'exercice financier 1998. Tous les salariés admissibles de la défenderesse ont été invités à adhérer au programme de préretraite et aucun n'a été contraint d'accepter.

Les demandeurs prétendent que deux cadres supérieurs ont reçu un traitement plus avantageux qu'eux et que c'est par le biais de manœuvres frauduleuses et déloyales que la Ville a obtenu leur adhésion au programme. Ils réclament en ce sens des dommages-intérêts représentant une année de salaire, soit l'équivalent de ce qui a été consenti aux deux cadres supérieurs. De plus, ils demandent que la Ville leur paie les heures supplémentaires qu'ils avaient accumulées au jour de leur retraite.

La Cour examine d'abord la réclamation en dommages-intérêts. Elle note que les deux cadres supérieurs se sont, eux aussi, vu offrir le programme de préretraite qu'ils ont cependant refusé. Dès lors, il appartenait à la Ville de décider de leur sort. Celle-ci a alors amorcé des négociations qui ont abouti à leur cessation d'emploi en contrepartie d'une indemnité tenant lieu de délai de

congé. La Cour constate que la preuve à ce chapitre ne permet donc pas de conclure qu'il y a eu dol ou fausses représentations de la part de la Ville afin que les demandeurs adhèrent au programme de préretraite. Au contraire, tout ce qui a été dit aux demandeurs était exact.

La Cour se penche ensuite sur la demande de paiement des heures supplémentaires. Suivant le répertoire des conditions de travail des cadres approuvé par résolution du conseil, les heures supplémentaires travaillées ne sont pas, en principe, rémunérées. Par contre, il y a une exception à cette règle en ce qui a trait aux cadres «*impliqués dans les opérations reliées à des événements spéciaux*», ce qui est le cas des demandeurs. La preuve révèle que les heures inscrites à leur dossier ont été réellement fournies, répertoriées et approuvées par le directeur du service de police qui leur avait, de plus, donné l'assurance qu'elles seraient payées ou compensées à leur départ. La Cour ajoute de plus que la ***Loi sur les normes du travail*** (L.R.Q., c. N-1.1) s'applique en l'espèce. Ainsi, bien qu'à titre de cadres ils ne puissent bénéficier du taux majoré pour le temps supplémentaire, les demandeurs ont le droit d'exiger que toutes les heures supplémentaires travaillées leur soient payées. Cette loi est d'ordre public et s'applique à la Ville, qui ne peut y déroger sauf afin de consentir des conditions plus avantageuses pour le salarié. La Cour mentionne que la Ville avait le fardeau de prouver qu'elle avait payé au moins le salaire minimum prévu par la loi ou un salaire annuel suffisant pour compenser ces heures supplémentaires, fardeau qu'elle n'a pas rencontré en l'espèce.



## COMMISSION MUNICIPALE - RÉDUCTION DE TRAITEMENT

*Charland c. Saint-Barthélemy (Paroisse de)*, Commission municipale du Québec, M<sup>e</sup> Claude Gélinas et Madame Louise Parent, le 27 septembre 2000, Dossier CMQ-55207.

La Commission municipale est saisie d'une objection préliminaire à l'encontre de l'appel d'une résolution municipale portant sur les conditions salariales des employés.

La Municipalité prétend que l'absence d'augmentation de traitement ne peut être assimilée à une réduction de traitement au sens des articles 72 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19) ou 181 du *Code municipal* (L.R.Q., c. C-27.1) et que la Commission n'a donc pas juridiction.

Bien que, selon la jurisprudence de la Commission, ces dispositions législatives ne permettent pas de forcer une municipalité à accorder une augmentation de salaire à un officier municipal, la résolution en cause place l'appelant dans une situation où celui-ci ne bénéficiera pas des augmentations de salaires accordées aux autres préposés de la municipalité. Sa situation pourrait donc être assimilée à un gel de salaire et à une diminution éventuelle de traitement.

La Commission doit donc entendre la preuve pour déterminer s'il y a ou non diminution de traitement au sens du *Code municipal* et l'objection préliminaire est rejetée.

## CONGÉDIEMENT - COMPÉTENCE DE LA COMMISSION MUNICIPALE

*Notre-Dame-de-la-Paix (Municipalité de la paroisse de) c. Commission municipale du Québec*, C.S. de Hull, l'Honorable Pierre Isabelle, j.c.s., le 25 octobre 2000, Référence J.E. 2000-2247.

La Cour est saisie d'une requête en révision judiciaire à l'encontre de décisions de la Commission municipale du Québec.

Le conseil de la Municipalité est composé d'un maire et de six conseillers. L'inspecteur en bâtiment a été congédié par une résolution votée par trois conseillers. Les articles 267.0.1 et 180 du *Code municipal* (L.R.Q., c. C-27.1) exigent qu'une telle résolution soit adoptée à la majorité absolue des membres du conseil. L'inspecteur municipal en a appelé de cette décision à la Commission municipale. Le conseil a ensuite ratifié la première résolution à la majorité absolue du conseil.

La Commission municipale a annulé la résolution initiale et a ordonné à la Municipalité de rembourser les dépenses encourues en appel par le fonctionnaire congédié. La Municipalité prétend que la Commission n'avait pas compétence puisque la résolution initiale n'avait aucune existence légale.

Le tribunal est d'avis que l'irrégularité soulevée devant la Commission lui permettait de constater la violation d'une règle impérative d'ordre public qui emportait l'annulation de la résolution initiale. En constatant cette irrégularité, la Commission a exercé sa juridiction. Au surplus, l'octroi d'une indemnité pour les dépenses encourues en appel fait partie de pouvoirs de la Commission et découlait logiquement de la décision sur la validité de la résolution.

## CONTRAT DE TRAVAIL - RÉDUCTION DE TRAITEMENT

*Lessard c. La Prairie (Ville de)*, C.A. de Montréal, les Honorables Claude Vallerand, André Forget, jj.c.a. et Jacques Philippon, j.c.a. (ad hoc), le 18 janvier 2001, Référence J.E. 2001-438.

La Cour est saisie de l'appel d'un jugement de la Cour supérieure ayant cassé un jugement interlocutoire de la Cour du Québec.

L'appelant était à l'emploi de la Ville à titre de directeur adjoint du service de la Sécurité publique depuis 1994. En 1998, celui-ci a été suspendu de ses fonctions avec solde parce qu'il faisait l'objet d'une enquête de nature criminelle. En 1999, des accusations criminelles ont été déposées contre l'appelant et la Ville a alors transformé la suspension avec solde en une suspension sans solde. Cette décision a été portée en appel devant trois juges de la Cour du Québec conformément à la *Loi de police* (L.R.Q., c. P-13). Par la suite, la Ville a congédié l'appelant à compter de la date de sa suspension initiale. Dans le cadre des procédures devant la Cour du Québec, les juges ont fait droit à une requête de l'appelant et ont ordonné à la Ville de lui verser le traitement prévu à son contrat pour la période durant laquelle il a été suspendu sans solde.

La Cour d'appel considère que la Cour du Québec avait compétence pour rendre une telle décision et que son interprétation des textes législatifs était raisonnable. Dans la logique de la législation, l'employé doit pouvoir continuer à toucher intégralement son salaire aussi longtemps que les trois juges de la Cour du Québec n'auront pas statué sur le bien-fondé de la réduction de traitement.

## COUR MUNICIPALE - PREUVE PAR RAPPORT D'INFRACTION

*Sureau c. Verdun (Ville de)*, C.A. de Montréal, les Honorables Michel Proulx, Morris J. Fish et Jacques Chamberland, jj.c.a., le 16 janvier 2001, Référence J.E. 2001-414.

La Cour est saisie de l'appel d'un jugement de la Cour supérieure ayant confirmé quatre jugements de la Cour municipale par lesquels l'appelant a été reconnu coupable d'avoir contrevenu à la réglementation municipale concer-

nant l'obligation faite au gardien d'un animal de le tenir en laisse.

Lors du procès, l'accusé n'a pas produit de témoins, mais s'est étonné de l'absence du rédacteur des constats et rapports d'infraction que la poursuite déposait pour tenir lieu de témoignage. L'appelant n'était pas assisté d'un avocat, l'avis d'audition qu'il a reçu ne faisait pas référence à son droit de requérir du poursuivant qu'il assigne comme témoin la personne dont le rapport tenait lieu de témoignage et celui-ci a été surpris de constater l'absence de ce témoin. Dans les circonstances de cette affaire, le juge de la Cour municipale, en tant que gardien de l'équité des procédures et du respect du droit de l'accusé à une défense pleine et entière, devait informer l'appelant de son droit d'exiger de la poursuite qu'elle assigne ce témoin. L'appel est donc accueilli et la Cour ordonne un nouveau procès.

## DÉCISION DU T.A.Q. - RÉVOCATION - DROIT D'ÊTRE ENTENDU

*Banque Laurentienne du Canada c. Grand-Mère (Ville de)*, T.A.Q., M<sup>c</sup> Jacques Forgues et Mathieu L'Écuyer, é.a., membres, le 18 octobre 2000, Référence 2000AD-314.

La requérante, qui présente une requête en révocation d'une décision du Tribunal administratif du Québec (T.A.Q.) ayant rejeté un recours contestant une valeur inscrite au rôle, soutient que celle-ci a été rendue en son absence et qu'il lui a donc été impossible de se faire entendre et de faire valoir ses moyens.

Aucune des parties ne s'est présentée à la date mentionnée sur l'avis de convocation. La requérante croyait qu'une remise serait demandée en raison des négociations entreprises entre les parties. Seuls les deux témoins experts-évaluateurs étaient devant le Tribunal lors de cette audition. L'évaluateur municipal avait en main son rapport

d'expertise alors que l'évaluateur de la requérante, qui ignorait la date de l'audition, se trouvait sur place par hasard, dans le cadre d'une autre affaire, et n'était donc pas préparé. Malgré la demande de l'expert de la requérante, le Tribunal a refusé de reporter l'audition et a rejeté le recours, s'appuyant sur le témoignage de l'évaluateur municipal et sur la présomption d'exactitude du rôle.

Le Tribunal note que le deuxième alinéa de l'article 154 de la *Loi sur la justice administrative* (L.R.Q., c. J-3) lui permet de révoquer une décision afin de permettre la présentation d'une preuve pleine et entière. Par ailleurs, la jurisprudence énonce que le principe de la stabilité des jugements et celui du droit à une défense pleine et entière sont d'égale valeur. Comme l'intimée et la mise en cause ne s'opposent pas à la requête, qu'elles n'ont pas démontré qu'elles subiraient un préjudice si cette dernière était accueillie et puisque la requérante soutient avoir une preuve sérieuse à offrir, le Tribunal conclut qu'il a y lieu d'accueillir la requête et de révoquer la décision.

## DROITS ACQUIS - STATIONNEMENT

*Hull (Ville de) c. 163495 Canada inc.*, C.S. de Hull, l'Honorable Pierre Isabelle, j.c.s., le 14 novembre 2000, Référence JE 2001-122.

La Cour est saisie d'une requête en vertu de l'article 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1) visant à faire cesser l'exploitation, par l'intimée, des terrains adjacents à son hôtel qu'elle utilise non seulement au bénéfice de ses clients mais également au bénéfice d'autres usagers à qui elle loue mensuellement des places. L'intimée prétend avoir des droits acquis à cet usage.

L'intimée ne bénéficie pas de droits acquis car la définition des divers types de stationnement qu'on retrouve dans les différents règlements de

zonage qui se sont succédés depuis 1955 révèle que, dès 1981, elle avait le droit d'exploiter dans la zone en cause un «*stationnement privé*», c'est-à-dire un stationnement rattaché à l'usage principal de l'hôtel qu'elle exploite depuis 1981. N'ayant aucun droit à l'exploitation d'un stationnement «*commercial*», son stationnement ne doit desservir que les occupants ou les usagers de son entreprise hôtelière.

## ÉLECTION - NOUVEAU DÉPOUILLEMENT - DÉLAI

*Tremblay c. Lévesque*, C.Q. de Chicoutimi, l'Honorable Maurice Abud, j.c.q., le 24 novembre 2000, Référence J.E. 2001-413.

La Cour est saisie d'une requête en irrecevabilité à l'encontre d'une requête visant un nouveau dépouillement et recensement des votes.

L'intimé prétend qu'en vertu de l'article 264 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (L.R.Q., c. E-2.2) la requête doit être signifiée et présentée dans les quatre jours qui suivent la fin du recensement des votes. Il fait valoir que cette requête aurait donc dû être présentée le 9 novembre et non le 10, date à laquelle la Cour du Québec siégeait.

La Cour retient que la requête a été timbrée et signifiée le 8 novembre et déposée au greffe de la Cour le 9 novembre.

Pour la Cour, il n'y a pas lieu de considérer que le délai doit comprendre les représentations faites devant le tribunal mais plutôt le délai imparti à l'intérieur duquel la requête doit être signifiée et déposée au greffe.

En conséquence, la requête en irrecevabilité est rejetée et la requête pour un nouveau dépouillement et recensement des votes est accueillie, le nouveau dépouillement étant fixé au 28 novembre 2000.

## ERREUR DE L'ÉVALUATEUR - MANDAMUS

*Bridgestone/Firestone Canada inc. c. Beaulieu*, C.S. de Joliette, l'Honorable juge Allan R. Hilton, le 27 novembre 2000, Référence J.E. 2001-65.

La requérante est propriétaire d'une usine située le territoire la Ville mise en cause. Cette dernière a préparé un avis d'évaluation établissant la valeur uniformisée de la propriété de la requérante à 33 599 800 \$. À l'intérieur du délai de contestation prévu par la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1), la requérante a présenté une demande de révision en alléguant que la valeur de sa propriété était plutôt de 26 023 000 \$. Suite à cette demande, des discussions entre l'évaluatrice de la requérante et les évaluateurs intimés ont laissé croire à cette dernière que la valeur fixée par la Ville serait maintenue. L'évaluateur intimé a témoigné avoir d'ailleurs inscrit cette mention sur le compte et l'avoir remis à sa secrétaire en même temps qu'il lui transmettait certaines instructions quant à la rédaction de la réponse prévue à la *Loi*. Le lendemain, la secrétaire de l'évaluateur intimé a mis sur son bureau une vingtaine de dossiers, y compris celui de la requérante dans lequel se trouvait une lettre de réponse que ce dernier a signé sans la lire. Or, cette lettre confirmait une réduction de la valeur à 26 023 000 \$. Dès réception de cette réponse, la requérante s'est empressée d'accepter la modification de valeur et a confirmé le tout par lettre. À la réception de cette confirmation, l'intimé a compris son erreur et a écrit à la requérante de ne pas tenir compte de sa réponse, qu'il s'agissait d'une erreur et l'a avisée que la valeur inscrite au rôle ne serait pas modifiée.

La requérante a alors intenté la présente requête en mandamus visant à obtenir la modification du rôle conformément à la proposition qu'elle a acceptée.

La Cour constate que la *Loi* ne prévoit pas la possibilité pour un évaluateur de corriger ou autrement modifier sa réponse après son acceptation par le contribuable. La Cour ajoute qu'en l'espèce, une entente en vertu de l'article 138.4 de la *Loi* a valablement été conclue de sorte que les évaluateurs intimés avaient l'obligation de modifier le rôle d'évaluation en conséquence.

La Cour mentionne de plus que l'article 3 de la *Loi* ne peut être d'aucun secours à l'évaluateur puisque le fait de signer un document sans le lire ne peut constituer une « *omission de formalités* ». Par ailleurs, la Cour juge que l'erreur de l'évaluateur est inexcusable au sens du deuxième alinéa de l'article 1400 du *Code civil du Québec* puisqu'elle résulte de sa propre négligence et de sa propre incurie.

La Cour accueille donc la requête en *mandamus* et ordonne l'inscription au rôle de la valeur modifiée, mais refuse cependant d'ordonner l'exécution provisoire du jugement nonobstant appel vu l'absence de preuve d'urgence exceptionnelle ou autre raison suffisante.

N.D.L.R.: Jugement porté en appel, C.A. de Montréal, n° 500-09-010494-011.

## ÉVALUATION - CONTESTATION - FORCE MAJEURE

*3091-3347 Québec inc. c. Rimouski (Ville de)*, T.A.Q., M. Mathieu L'Écuyer, é.a., et Me Réal Collin, membres, le 18 octobre 2000, Référence 2000AD-320.

La requérante a présenté une requête contestant une valeur foncière inscrite au rôle triennal 1999. À la demande de révision introduite par la requérante, l'évaluateur municipal répond, le 29 octobre 1999, en proposant une modification de l'inscription contestée pour réduire à 2 102 400 \$ la valeur de 2 655 200 \$. La réponse de l'évaluateur mentionne que la requérante a

jusqu'au 1<sup>er</sup> décembre 1999 pour accepter cette proposition, après quoi elle ne sera plus valide et une éventuelle acceptation ne sera plus recevable. La requérante n'a pas donné suite à cette proposition dans le délai imparti. Elle a introduit un recours devant le Tribunal le 3 mars 2000, recours par lequel elle voudrait pouvoir accepter la proposition de l'évaluateur malgré l'expiration du délai indiqué lors de la révision administrative.

Selon l'article 138.5 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1), le recours est tardif. Par contre, le dernier alinéa de l'article précité prévoit que le délai pour introduire un recours peut être prolongé lorsque survient une situation de force majeure. En l'espèce, dans le contexte d'une petite entreprise, la maladie du seul représentant de la requérante habilité à gérer le dossier de contestation d'évaluation foncière constitue une force majeure. Il n'est pas surprenant que la requérante n'ait pas prévu la maladie de son directeur et qu'elle ne se soit pas réorganisée plus rapidement dans le contexte où elle croyait qu'il reviendrait après quelques semaines d'absence, ce qui ne fut pas le cas. Cette requête est donc recevable. Le Tribunal est satisfait des explications fournies par l'évaluateur de la requérante à l'effet que les revenus utilisés par l'évaluateur municipal pour la mise en œuvre de la méthode de revenu étaient erronés puisqu'ils comprenaient ceux d'un autre immeuble ne faisant pas partie de l'unité d'évaluation. Il y avait donc erreur dans l'évaluation contestée et c'est justement en considération de cette erreur que l'évaluateur municipal a proposé de réduire l'évaluation. Il importe peu que cette correction n'ait pu être réalisée lors de la révision administrative. Le Tribunal estime devoir intervenir pour éviter que l'erreur constatée ne cause un préjudice réel à la requérante. La requête est donc accueillie.

## ÉVALUATION - CONTESTATION - FORCE MAJEURE

*Lemieux c. Saint-Jean-des-Piles (Municipalité de)*, T.A.Q., Denis Bisson, ing., é.a., membre, le 22 septembre 2000, Référence 2000AD-316.

Le Tribunal est saisi d'une requête contestant une valeur foncière inscrite au rôle triennal 1999. L'évaluateur municipal, dans le cadre de son témoignage, souligne au Tribunal qu'aucune demande de révision n'a été déposée en temps opportun auprès de l'organisme municipal responsable de l'évaluation conformément à l'article 124 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1), d'où il considère le présent recours comme étant irrecevable. Les requérants demandent le maintien du recours, alléguant que les explications données lors d'une rencontre avec l'évaluateur municipal et la formulation des documents reçus les ont induits en erreur, les amenant à croire que l'évaluateur avait disposé de l'étape de la révision administrative de façon définitive et que seul le recours au Tribunal administratif du Québec restait ouvert.

Il est concevable qu'un citoyen ordinaire ait pu, à la lecture de l'annexe, interpréter celle-ci comme étant la proposition écrite de modification au rôle et considérer que toute nouvelle demande de révision était inutile. L'ensemble de la preuve amène le Tribunal à la conclusion que les requérants risquent de perdre des droits parce que certains gestes posés par l'évaluateur municipal ont semé la confusion, dans un premier temps, et qu'on a négligé de les informer de leur situation, les empêchant de se pourvoir en défense; les agissements du représentant de la municipalité ont placé ces requérants dans une situation d'impossibilité d'agir, ce qui équivaut à «force majeure» au sens de l'article 138.5 de la *Loi*. Le recours, tel que formé, ne peut donc permettre de créer une instance. La situation de force majeure révélée par la preuve autorise

cependant à replacer les requérants dans l'état où ils se trouvaient au 7 septembre 1999 alors qu'ils ont été amenés à croire que l'évaluateur avait répondu à une demande de révision. Le Tribunal décline compétence et réserve les droits des requérants pendant 60 jours pour qu'ils puissent déposer une demande de révision administrative préalable à l'exercice du présent recours.

## ÉVALUATION - MODIFICATION DU RÔLE

*Ouellette c. Montréal (Ville de)*, T.A.Q. (SAD), M<sup>c</sup> Guy Gagnon et Mme Louise Valiquette, é.a., membres, le 20 novembre 2000, Référence 2000AD-384.

Le litige porte sur le droit de l'évaluateur municipal de procéder à la tenue à jour du rôle telle qu'effectuée en vertu des articles 174 et 174.2 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1). Il appert qu'un terrain et deux bâtiments étaient occupés par le locataire mais portés au rôle foncier, depuis trente-cinq ans, au nom de la S.T.C.U.M. Seules deux petites superficies de terrain étaient portées au rôle locatif au nom du locataire.

L'évaluateur municipal a donc corrigé le rôle foncier afin de créer un nouveau compte foncier au nom du locataire et a corrigé le rôle locatif pour y modifier la superficie occupée et la valeur locative afin d'y porter la totalité de la superficie du terrain occupée par ce locataire.

Le Tribunal examine le bien-fondé du geste de l'évaluateur en proposant une analyse des paragraphes 4 et 5 de l'article 174 de la *Loi* et conclut que c'est le paragraphe 4 de cet article qui permet ici la création d'un nouveau compte conçu pour tenir compte de la superficie occupée par le locataire et non de l'ajout d'une superficie indûment omise à une unité d'évaluation qui aurait existé au nom du locataire.

Quant au rôle locatif, le Tribunal applique l'article 174.2, paragraphe 3, de la Loi et déclare qu'il ne peut justifier la création de deux nouveaux comptes locatifs puisqu'il ne s'agit pas en l'espèce d'un nouveau local. Le Tribunal annule donc les certificats émis par l'évaluateur pour modifier le rôle locatif et maintient la validité du certificat foncier en révisant cependant la base légale ayant motivé l'émission de ce certificat.

## ÉVALUATION - ORDONNANCE DE CONFIDENTIALITÉ

*Fonds de placement immobilier Cominar c. Communauté urbaine de Québec et Ville de Charlesbourg*, T.A.Q. (SAD), M<sup>c</sup> Jacques Forgues et M. Guy Martineau, é.a., membres, le 5 décembre 2000, Référence 2000AD-375.

La Ville de Charlesbourg et la C.U.Q. présentent une requête pour ordonnance de confidentialité à l'égard d'une annexe du rapport de l'évaluateur municipal constituée de données tirées des résultats d'exploitation de cinq centres commerciaux. L'évaluateur municipal veut utiliser cette annexe pour établir la preuve d'un taux global d'actualisation par un procédé paritaire. Il appert cependant que les données contenues dans cette annexe proviennent généralement des propriétaires des centres commerciaux qui ont donné les renseignements à l'évaluateur municipal sous le sceau de la confidentialité.

Les requérantes demandent donc au Tribunal d'ordonner la confidentialité de cette annexe de peur, d'une part, que la contribuable intimée soit avantagée par la connaissance d'informations reliées à ses compétiteurs et, d'autre part, que les citoyens perdent confiance à l'égard de l'évaluateur municipal et ne veuillent plus lui communiquer de renseignements de crainte qu'ils soient rendus publics.

Les requérantes désirent que l'accès à l'annexe soit réservé uniquement aux procureurs et aux experts évaluateurs de l'intimée sans en communiquer le contenu nominal à celle-ci, à ses représentants ou à des tiers.

L'intimée Cominar, tout en reconnaissant légitime le but poursuivi par les requérantes pour préserver la confidentialité des informations recueillies dans le processus de confection et de tenue à jour du rôle, soutient que les règles de justice naturelle et spécifiquement l'article 142 de la *Loi sur la justice administrative* (L.R.Q., c. J-3) lui donne le droit, lors d'un litige mû devant le T.A.Q., de commenter et de contredire la substance de tout élément de preuve.

Le Tribunal souligne les difficultés posées par la requête qui vise à priver une partie au litige de l'accès à un document mis en preuve par la partie adverse.

## ÉVALUATION - REGROUPEMENT D'UNITÉS D'ÉVALUATION

*Dorval c. Val-Bélair (Ville de)*, T.A.Q. (SAD), M<sup>c</sup> Jacques Forgues et M. Guy Martineau, é.a., membres, le 1<sup>er</sup> décembre 2000, Référence 2000AD-377.

Par sa requête devant le Tribunal, le contribuable demande le regroupement de deux terrains adjacents, constituant au rôle deux unités d'évaluation distinctes, en une seule unité d'évaluation.

La preuve révèle que sur un des terrains ayant front sur une rue, est érigée la résidence du contribuable, une piscine hors-terre, une remise, un pavillon-jardin ainsi qu'un terrain de tennis qui chevauche l'autre unité d'évaluation et s'étend sur ce terrain adjacent. Le contribuable prétend donc que toutes les conditions prévues à l'article 34 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q. c. F-2.1) sont remplies pour constituer une seule et même unité d'évaluation.

L'évaluateur municipal est d'opinion que la condition exigeant que les immeubles que l'on veut regrouper dans une même unité d'évaluation ne puissent normalement et à court terme être cédés que globalement et non par partie, compte tenu de l'utilisation la plus probable qui peut en être faite, n'est pas rencontrée en l'espèce.

Puisque la règle édictée par l'article 34 de la *Loi* est celle du plus grand ensemble possible, ce qu'il faut regarder, dans le cas d'un terrain construit, c'est l'utilisation factuelle de ce terrain. Or, physiquement, les deux terrains sont utilisés à une même fin résidentielle et, compte tenu des aménagements importants réalisés par la construction du tennis, le terrain en litige n'est pas ici susceptible d'être cédé séparément à court terme. Son utilisation la plus probable est celle qui en est faite comme partie d'un plus grand ensemble et, dans ce contexte, le Tribunal accueille la requête pour regrouper les deux terrains en une seule unité d'évaluation.

## ÉVALUATION - REQUÊTE POUR APPELER UN TIERS

*116058 Canada inc. c. Saint-Léonard (Ville de)*, T.A.Q. (SAD), M<sup>c</sup> Jacques Forgues et M. Claude de Champlain, é.a., membres, le 10 octobre 2000, Référence 2000AD-376.

La requérante demande l'autorisation d'appeler un tiers dans le dossier, en l'occurrence la Ville de Montréal-Nord, pour obtenir une solution complète du litige.

Le litige principal met en cause une contestation d'évaluation foncière à l'égard d'un bâtiment industriel construit à cheval sur la ligne séparatrice de deux municipalités : Saint-Léonard et Montréal-Nord. L'immeuble fait l'objet de deux unités d'évaluation distinctes inscrites à deux rôles d'évaluation différents.

Cependant, seule la valeur de l'unité d'évaluation située dans Saint-Léonard est en contestation, celle située à Montréal-Nord n'ayant fait l'objet d'aucune demande de révision administrative, ni recours devant le Tribunal.

La demande de révision administrative ne peut porter que sur la modification apportée au rôle d'évaluation dans le certificat de l'évaluateur municipal à l'égard d'une unité d'évaluation précise, soit celle située dans la Ville de Saint-Léonard. Aucune modification du rôle par certificat de l'évaluateur municipal n'affecte l'unité d'évaluation du rôle de Montréal-Nord, cette dernière n'ayant pas fait l'objet d'une demande de révision administrative ce qui est un préalable incontournable à l'introduction d'un recours devant le Tribunal.

En conséquence, le Tribunal n'a pas compétence pour modifier la valeur de l'unité d'évaluation à laquelle la requérante réfère pour impliquer Montréal-Nord et ne peut donc accueillir sa requête pour forcer l'intervention de ce tiers dans le litige.

Le Tribunal souligne que le contribuable aurait pu utiliser le recours offert par l'article 131.2 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1), lorsque l'évaluateur fait défaut d'effectuer une modification au rôle, pour se plaindre du fait que l'évaluateur aurait dû appliquer l'augmentation de valeur, résultant des travaux de rénovation, au prorata de la valeur des deux unités d'évaluation au lieu de faire supporter toute l'augmentation de valeur à l'unité d'évaluation située à Saint-Léonard.

## ÉVALUATION FONCIÈRE - DÉSISTEMENT D'UNE PLAINTE MANDATOIRE

*2924111 Canada inc. c. Tribunal administratif du Québec*, C.S. de Montréal, l'Honorable Danielle Grenier, j.c.s., le 19 janvier 2001, Référence J.E. 2001-457.

La requérante, une filiale à part entière de la société qui gère et exploite le Centre Molson, a déposé devant le Tribunal administratif du Québec (T.A.Q.) une plainte qualifiée de «*mandatoire*» en vertu de l'article 131.2 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1) par laquelle elle demande que soit modifiée l'inscription au rôle de la valeur locative pour que celle-ci ne corresponde qu'aux lieux d'affaires véritablement occupés par elle pour fins d'affaires dans le Centre Molson.

Près d'un an après le dépôt de la plainte, la Ville de Montréal a demandé au T.A.Q. l'autorisation de mettre en cause les personnes dont la présence serait nécessaire afin d'assurer la solution complète du litige. La liste de ces personnes comprend les présentateurs de spectacles ainsi que les détenteurs de loges. Quelques jours plus tard, la requérante informait le T.A.Q., par lettre, qu'elle retirait sa plainte «*mandatoire*», désistement unilatéral auquel s'est opposée la Ville de Montréal, faisant valoir que cette plainte avait fait naître des droits à son égard.

Le T.A.Q. a rejeté le désistement de la plainte présentée par la requérante et a permis la mise en cause des présentateurs de spectacles ainsi que des détenteurs de loges. La requérante présente devant la Cour supérieure une requête en révision judiciaire de cette décision.

En ce qui concerne la demande de désistement, la Cour indique qu'elle doit être envisagée sous l'angle du droit public et précise que les règles de procédure civile doivent être adaptées au contexte du droit administratif. Elle note ensuite que le désistement n'est pas un droit absolu, rappelant que la jurisprudence reconnaît qu'on ne peut renoncer à un acte de procédure qui a fait naître des droits en faveur d'autrui et que le désistement ne peut être fait au préjudice des droits des tiers.

La Cour conclut que le T.A.Q. n'a pas non plus erré lorsqu'il a jugé nécessaire la mise en cause afin de lui permettre de juger de l'ensemble du dossier. Cependant, en ce qui concerne la mise en cause des détenteurs de loges, la Cour est d'avis que le T.A.Q. a excédé sa compétence en obligeant ces derniers à suivre l'évolution d'un procès long et coûteux alors que la requérante n'a jamais prétendu qu'ils étaient des utilisateurs du Centre Molson et qu'ils devaient être inscrits au rôle. La Cour conclut donc que leur présence n'est aucunement nécessaire afin d'assurer le règlement complet du litige.

La requête en révision judiciaire de la requérante est donc accueillie en partie et la décision du T.A.Q. est cassée en ce qui a trait à la mise en cause des détenteurs de loges.

## ÉVALUATION FONCIÈRE - INSCRIPTION AU RÔLE DE LA VALEUR LOCATIVE

*Boivin c. Montréal (Ville de)*, C.Q. de Montréal, l'Honorable Gérard Rouleau, j.c.q., le 6 novembre 2000, Référence J.E. 2001-171.

La Cour du Québec est saisie de l'appel d'une décision du Tribunal administratif du Québec (T.A.Q.) ayant rejeté un recours qui contestait une inscription au rôle de la valeur locative.

L'appelant, un avocat, loue un cagibi au sous-sol de l'immeuble où sont situés ses bureaux et dans lequel il entrepose ses dossiers archivés. Il prétend que cette place de rangement ne devrait pas être inscrite au rôle de la valeur locative puisque ce n'est pas un lieu d'affaires au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1).

La Cour indique que l'archivage des dossiers, pour un avocat, est une obligation imposée par son ordre professionnel pour la protection du public. Il s'agit d'une partie obligatoire et essentielle de la pratique de la profession d'avocat,

contrairement, par exemple, au fait de stationner sa voiture dans un garage. Cette activité d'archivage est réelle, identifiable et concrète.

La Cour conclut donc que le T.A.Q. n'a pas erré lorsqu'il a décidé que l'inscription du cagibi au rôle de la valeur locative était opportune.

N.D.L.R. : Jugement porté en appel, C.A. de Montréal, n° 500-09-010369-007.

## EXEMPTION DE TAXE - INSTITUTION RELIGIEUSE

*Société d'habitation Cardinal-Vachon c. Beauport (Ville de)*, T.A.Q., M. Mathieu L'Écuyer, é.a., et M<sup>c</sup> Christian Beaudoin, membres, le 6 décembre 2000, Référence 2000AD-390.

La requérante intente un recours réclamant l'exemption prévue à l'article 204, paragraphe 12, de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1). L'immeuble en cause est une conciergerie de 200 logements dont une partie a été aménagée comme centre spécialisé de soins pour des personnes âgées. L'évaluateur municipal a conclu que l'immeuble ne remplissait pas tous les critères d'exemption énumérés au paragraphe précité puisque son propriétaire tirait un revenu de son exploitation et qu'il n'utilisait pas l'immeuble dans la poursuite immédiate d'activités religieuses mais l'utilisait à des fins d'habitation pour personnes âgées.

Il est prévu au paragraphe 12 de l'article 204 de la *Loi* qu'est exempt de toute taxe foncière, municipale ou scolaire un immeuble appartenant à une institution religieuse ou à une fabrique, utilisé par elle ou gratuitement par une autre institution religieuse ou une autre fabrique, non en vue d'un revenu mais dans la poursuite immédiate de ses objets constitutifs de nature religieuse ou charitable, de même que ses dépendances immédiates utilisées aux mêmes fins. Il n'est pas contesté que la requérante est propriétaire de l'immeuble au sens de la législation applicable même

si elle n'est pas la véritable propriétaire au sens du droit commun. Sa qualité d'emphytéote l'identifiant à un propriétaire est suffisante pour que l'on considère que l'immeuble lui appartient au sens du droit statutaire applicable. Il n'est pas contesté non plus que la requérante est une institution religieuse. Ses lettres patentes ont été émises sous l'autorité de la **Loi sur les corporations religieuses** (L.R.Q., c. C-71) en avril 1990. Elle est également un organisme de charité enregistré au sens des lois d'impôt canadienne et québécoise. Par ailleurs, s'il est indéniable que la requérante tire d'importants revenus de l'exploitation de l'immeuble (1,4 million en 1998), on ne peut pas dire qu'elle utilise l'immeuble en vue d'un revenu. Contrairement aux autres propriétaires fonciers qui exploitent des conciergeries pour personnes âgées à proximité, la requérante ne le fait pas dans une intention de gain mais plutôt pour assurer l'accueil et l'hébergement de personnes retraitées ou semi-retraitées, en particulier des prêtres, des religieux et des religieuses. L'ensemble des indications relatives à la vie quotidienne dans l'immeuble de même que la structure légale et financière de la Société permettent de croire qu'il s'agit bien là d'une institution religieuse dont l'oeuvre est dans le profil de ses objets constitutifs de nature religieuse. La présence de laïcs dans l'immeuble n'empêche pas la requérante de maintenir sa vocation première, celle de lieu de vie chrétien. En conséquence, le Tribunal accueille la requête.

## EXPROPRIATION - DOMMAGES COLLATÉRAUX

**Immeubles L.J.B. Fillion inc. c. Régie d'assainissement des eaux usées de Boischatel, L'Ange-Gardien, Château Richer**, T.A.Q., Monsieur René Therrien, é.a. et M<sup>e</sup> Charles Gosselin, membres, le 30 août 2000, Référence 2000AD-311.

Le Tribunal doit décider si la requérante peut être indemnisée pour les frais qu'elle devra encourir afin de se raccorder à l'égout nouvelle-

ment construit dans l'emprise de la servitude qu'a expropriée l'intimée pour la construction d'un réseau d'assainissement. Ces frais de raccordement au réseau sont estimés à 36 000 \$.

L'intimée soutient que l'expropriation n'est pas la cause de ce dommage puisque ce n'est pas elle mais bien la Municipalité de L'Ange-Gardien qui impose à la requérante l'obligation de se raccorder au nouvel égout. De son côté, la requérante prétend que l'intimée n'est que l'instrument de la Municipalité.

Le Tribunal indique que l'obligation qui incombe à la requérante résulte uniquement de l'exercice par la Municipalité de la prérogative réglementaire dont elle jouit. L'intimée est une entité juridiquement distincte des municipalités et ne possède aucun pouvoir pour forcer le raccordement au réseau. Le Tribunal conclut que l'obligation de raccordement n'est pas une conséquence directe de l'expropriation et rejette donc le recours de la requérante.

N.D.L.R. : Requêtes pour permission d'en appeler, C.Q. de Québec, n° 200-02-025349-004 et n° 200-02-025351-000.

## EXPROPRIATION - INDEMNITÉ

**Breton c. Société québécoise d'assainissement des eaux**, T.A.Q., M<sup>e</sup> Christian Beaudoin et Mathieu L'Écuyer, membres, le 5 septembre 2000, Référence 2000AD-309.

Les expropriés ont reçu en 1988 un premier avis d'expropriation qui visait une partie de l'immeuble seulement. À la suite d'un second avis d'expropriation, déposé en 2000, le Tribunal a ordonné une expropriation totale. Jusqu'en 1998, tous les intervenants au dossier, donc autant les expropriés que l'expropriante elle-même, étaient convaincus que l'expropriation ne visait que des droits de servitude. Lorsque les expropriés ont obtenu la confirmation qu'il y avait eu

transfert de propriété du terrain contigu et non pas seulement transfert des droits de servitude, ils ont obtenu l'expropriation totale de leur immeuble. Le Tribunal doit maintenant déterminer l'indemnité à être accordée.

Concernant la première expropriation de 1988, le Tribunal n'accorde aucune indemnité accessoire à titre de perte de valeur du résidu puisqu'une expropriation totale a suivi. Le Tribunal indique être d'avis que le recours en négation de servitude entrepris par les expropriés n'était pas imposé par l'expropriation et ne constitue pas une conséquence directe de celle-ci. Cependant, les frais reliés aux opinions juridiques et aux recherches de titres pour la vérification de l'existence de la servitude peuvent être admis comme dommages résultant de l'expropriation.

Quant à l'indemnité accessoire, une valeur de convenance fixée à 5 % de la valeur de l'immeuble exproprié est attribuée pour tenir compte des dommages moraux découlant du fait que la résidence servait de lieu de rencontre pour la famille des expropriés et que ces derniers n'ont pas pu trouver dans la municipalité un immeuble si bien adapté à leurs besoins.

Parce que l'expropriante a d'abord prétendu n'exproprier que des droits de servitude et qu'elle a mal interprété ses propres textes, le Tribunal déclare qu'elle doit supporter une partie du préjudice causé aux expropriés et fixe donc à 15 % la portion des honoraires extrajudiciaires engagés par ceux-ci qu'elle devra leur rembourser.

Finalement, le Tribunal accorde l'indemnité additionnelle compte tenu de l'atmosphère d'affrontement continu qui a régné lors du déroulement des procédures.

N.D.L.R.: Requête pour permission d'appeler accueillie le 29 novembre 2000, C.Q. de Beauce, n° 350-02-000094-008.

## EXPROPRIATION - INDEMNITÉ

*Saint-Jean-de-Matba (Municipalité de)*  
c. *Landreville*, T.A.Q., M<sup>e</sup> Charles Gosselin et M. Jacques Prémont, é.a., membres, le 12 septembre 2000, Référence 2000AD-308.

Suite à une expropriation ayant pour but l'élargissement d'une rue, le Tribunal est saisi d'un recours visant à déterminer l'indemnité à être versée suite à cette expropriation d'une lisière de terrain située sur un emplacement résidentiel, bornant la rue à élargir.

Le Tribunal rappelle que lorsqu'il fixe une indemnité, il doit appliquer le concept de valeur au propriétaire qui, en l'espèce, signifie la recherche de la plus haute valeur marchande justifiable. Le Tribunal constate que, dans les faits, l'usage le meilleur et le plus profitable de l'immeuble exproprié est résidentiel et que l'évaluation se fera par la méthode de comparaison des ventes.

Le Tribunal procède ensuite à déterminer la valeur de l'emprise elle-même ainsi que de l'indemnité pour perte d'améliorations comprenant la perte des arbres, la perte d'asphalte et la perte de gazon. Il accorde également à l'exproprié une indemnité accessoire pour l'aménagement d'une nouvelle aire de stationnement afin de lui permettre de se replacer dans la même situation que celle qui prévalait avant l'expropriation. Par ailleurs, une indemnité forfaitaire de 500 \$ est accordée pour les ennuis et inconvénients. Finalement, le Tribunal accorde l'indemnité additionnelle parce qu'en l'espèce, aucune indemnité provisionnelle n'avait été versée par l'expropriante.

## EXPROPRIATION - INTERVENTION - RÉCLAMATION D'HONORAIRES

*Horner c. Montréal (Ville de)*, T.A.Q.,  
M<sup>c</sup> Jean Péloquin, membre, le 23 août 2000,  
Référence 2000AD-313.

Le requérant prétend avoir été nommé chargé de projet dans le dossier en expropriation et affirme que sa réclamation d'honoraires avait initialement été acceptée par l'expropriante et les expropriées intimées. Il désire intervenir au dossier au motif que le règlement à l'amiable conclu par les parties a pour conséquence de le priver d'une partie importante de ses honoraires qu'il entend maintenant réclamer.

Le Tribunal constate qu'en matière d'expropriation, il n'a que la compétence limitée de fixer l'indemnité d'expropriation. Il appert en l'espèce que l'expropriante et les expropriées ont décidé de régler le différend hors cour par une entente qui ne sera pas soumise au Tribunal. Ainsi, puisqu'il veut revendiquer le paiement de sa créance, le requérant devra s'adresser aux tribunaux de droit commun.

## FAILLITE - CRÉANCES D'UNE MUNICIPALITÉ

*Matagami (Ville de) c. Labelle*, C.S. d'Abitibi  
(Amos), l'Honorable Jacques Viens, j.c.s., le  
3 novembre 2000, Référence J.E. 2001-51.

La Ville requérante a obtenu deux jugements condamnant les intimés à lui payer les arrérages de taxes foncières pour les exercices 1997 et 1998. Elle a par la suite fait publier un avis d'hypothèque légale contre les immeubles des intimés relativement aux taxes impayées pour les années 1997 à 1999 inclusivement. Le 12 août 1999, la Ville déposait un bref de saisie immobilière en exécution du plus récent jugement mais quatre

jours plus tard, les intimés faisaient cession de leurs biens. Le syndic mis en cause a par la suite indiqué qu'il renonçait à tous ses droits dans les immeubles en question. La ville a été autorisée à continuer les procédures contre les intimés mais, faute d'enchérisseur, les immeubles n'ont pas été vendus.

La Ville s'adresse à la Cour supérieure afin que soit décidé du statut des créances qu'elle possède à l'encontre des intimés faillis.

La Cour précise d'abord que les intimés sont toujours propriétaires des immeubles puisque le syndic a renoncé à ses droits quant à ceux-ci. En ce qui concerne les taxes municipales imposées sur ces immeubles avant la cession de biens des intimés, la Cour indique que l'article 498 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19) est inapplicable en l'espèce puisqu'il aurait pour effet de modifier l'ordre de collocation prévu à l'article 136 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (L.R.C. (1985), c. B-3). C'est donc conformément aux dispositions de ce dernier article que la créance de la Ville pour les taxes dues sur les immeubles concernés et née avant la cession de biens doit être colloquée, sauf en ce qui concerne les créances garanties par hypothèque légale enregistrée avant la date de la cession de biens.

En ce qui concerne les taxes imposées après la faillite, la Cour estime que la Ville dispose de ses recours, sauf contre les intimés puisque le transfert de propriété qui s'est effectué suite à l'enregistrement par le syndic d'un avis de renonciation s'est fait à l'encontre de leur volonté. En effet, cette situation ne devrait pas avoir pour effet d'imposer aux intimés de nouvelles obligations dont ils ne pourraient être libérés par la suite, au motif qu'elles auraient pris naissance après la date de la faillite.

La Cour ajoute qu'en raison de l'article 121(1) de la *Loi*, la créance pour taxes à laquelle les

intimés pouvaient être assujettis avant leur libération, en raison d'une obligation contractée avant cette date, est réputée être une réclamation prouvable. Or, comme une ordonnance de libération libère le failli de toute réclamation prouvable en matière de faillite, la Ville ne pourra donc pas réclamer aux intimés les taxes municipales imposés sur les immeubles.

Finalement, la Cour conclut en précisant que tout solde dû après la vente en justice, le cas échéant, ne pourra faire l'objet que d'un recours de la Ville à titre de créancière non garantie au sens de 136(3) de la *Loi*, et non pas d'un recours personnel contre les intimés.

## FISCALITÉ MUNICIPALE - CONCEPT D'IMMEUBLE

*Laval (Ville de) c. Coimac inc.*, C.A. de Montréal, les Honorables Fish, Robert et Thibault, jj.c.a., le 17 janvier 2001, Référence J.E. 2001-343.

La question qui se pose en l'espèce est de savoir si la définition d'immeuble figurant à l'article 1 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1) a été modifiée par l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*.

La Cour est d'avis que plusieurs raisons militent en faveur du fait que la définition d'immeuble énoncée à l'article 903 du *Code civil* du Québec ne puisse être utilisée afin d'interpréter la définition d'immeuble que l'on retrouve à la *Loi sur la fiscalité municipale*.

Premièrement, la Cour note que la disposition préliminaire du *Code civil du Québec* prévoit expressément que les autres lois peuvent y déroger et, en ce sens, la propre définition d'immeuble que l'on retrouve à la *Loi* doit prévaloir sur celle du *Code civil du Québec*.

La Cour indique ensuite qu'il est prévu à l'article 424 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil* (L.Q. 1992, c. 57) que

dans une loi, tout renvoi à une disposition de l'ancien *Code* doit être considéré comme un renvoi à la disposition correspondante du nouveau *Code civil* du Québec. En l'espèce, l'article 1 de la *Loi sur la fiscalité municipale* fait référence à l'immeuble par nature du *Code civil du Bas-Canada*. Or, comme ce concept n'existe plus dans le nouveau *Code* mais qu'il correspond aux objets énumérés à son article 900, la Cour estime que l'on aurait donc tort d'inclure dans la notion d'immeuble de l'article 1 de la *Loi sur la fiscalité municipale* les objets décrits aux articles 901 et suivants du *Code civil du Québec*.

La Cour note troisièmement que la *Loi sur la fiscalité municipale* constitue une loi particulière permettant de déterminer l'assiette des impôts fonciers ou autres et qu'en ce sens, il ne faut pas perdre de vue que la notion d'immeuble que l'on y retrouve a été conçue à cette fin propre.

La Cour indique ensuite que si le législateur avait voulu une adéquation parfaite entre la notion d'immeuble de la *Loi sur la fiscalité municipale* et celle du *Code civil du Bas-Canada* ou encore du *Code civil du Québec*, il n'aurait pas énoncé à la *Loi sur la fiscalité municipale* une définition qui comporte deux éléments distincts, mais aurait plutôt référé tout simplement à l'immeuble au sens du *Code civil du Québec*. D'ailleurs, par la *Loi concernant l'harmonisation au Code civil des lois publiques* (L.Q. 1999, c. 40) en vigueur depuis octobre 1999, le législateur a modifié l'article 1 de la *Loi sur la fiscalité municipale* pour faire référence exclusivement à l'immeuble au sens de l'article 900 du *Code civil du Québec* ou à un meuble attaché à demeure à un tel immeuble. La Cour en conclut que la *Loi sur la fiscalité municipale* ne fait donc pas uniquement référence à l'attache matérielle comme c'est le cas à l'article 903 du *Code civil du Québec* et qu'elle n'exclut pas spécifiquement l'immobilisation par destination commerciale et industrielle, comme le fait l'article 48 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil* (L.Q. 1992, c. 57).

Cinquièmement, la Cour fait remarquer que si l'on devait retenir que les notions d'immeuble au sens de la *Loi* et au sens du *Code civil du Québec* ne font qu'une, certaines dispositions de la *Loi* sur la fiscalité municipale n'auraient plus aucune pertinence.

Finalement, la Cour est d'avis qu'à moins d'indices significatifs, qui sont absents en l'espèce, l'on ne peut déduire que le législateur ait voulu que l'avènement du nouveau *Code civil du Québec* modifie de façon importante l'assiette fiscale des municipalités.

La Cour conclut donc que la définition d'immeuble énoncée à l'article 903 du *Code civil du Québec* ne peut être utilisée afin d'interpréter la notion d'immeuble au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale*. Elle conclut également que le test selon lequel il faut considérer le lien avec l'immeuble ou ses composantes et non avec l'entreprise pour conclure à une attache à perpétuelle demeure ne signifie pas que la destination ou la vocation particulière de l'immeuble ne peuvent être considérées dans la détermination du caractère immobilier d'un objet.

## FISCALITÉ MUNICIPALE - INTERVENTION

*Association professionnelle des technologistes médicaux du Québec c. Hull (Ville de)*, T.A.Q., M<sup>e</sup> Yvon Genest, membre, le 6 septembre 2000, Référence 2000AD-319.

Les intimées présentent une requête ayant pour objet de faire intervenir le ministre des Affaires municipales dans le litige qui les oppose à la requérante relativement à son inscription comme occupante d'une partie d'immeuble appartenant à un centre hospitalier.

La requérante et le ministre des Affaires municipales étaient absents à l'audience. Toutefois, les intimées ont déposé une lettre de la requérante qui déclare s'en remettre à la décision du Tribunal

ainsi qu'une lettre du ministre qui déclare ne pas s'objecter à la requête réclamant son intervention. Selon l'article 138.9 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1), le ministre des Affaires municipales est partie au litige par le seul dépôt d'une demande de révision d'un rôle d'évaluation. Ce sont les conclusions recherchées dans la demande de révision et dans la requête, le cas échéant, qui sont attributives de juridiction pour déterminer le statut des parties. En l'espèce, si le Tribunal accueille le recours, le ministre des Affaires municipales sera donc appelé à verser une somme d'argent visée à l'article 254 de la *Loi*. Il s'impose alors d'évidence qu'il est une partie au litige et qu'il doit être convoqué à l'audition du recours à ce titre et non seulement à titre d'intervenant. Avec égards, le Tribunal ne peut voir comment il pourrait modifier le statut légal des parties, même de consentement. Le Tribunal rejette la requête en intervention et le dossier est retourné au greffe afin que soit transmis au ministre l'avis de convocation de l'audience au fond.

## FISCALITÉ MUNICIPALE - MAISON MODÈLE

*Soniplastics inc. c. Boucherville (Ville de)*, T.A.Q. de Montréal, Mme Christiane Paquin, é.a., et M<sup>e</sup> Réal Collin, membres, le 5 décembre 2000, Référence 2000AD-388.

La demanderesse conteste la valeur foncière inscrite au rôle triennal 1998.

La demanderesse prétend qu'on ne doit pas inscrire au rôle une maison modèle installée sur sa propriété pour faire connaître le produit qu'elle fabrique. La maison construite sur place est une construction à caractère permanent intégrée au fonds de terre. Elle correspond à la définition classique d'un immeuble par nature et doit être portée au rôle. Le fait qu'il n'y ait pas d'isolant, d'eau, de plomberie, ni de raccordement aux services n'affecte en rien son caractère d'immobilisation.

## FISCALITÉ MUNICIPALE - OCCUPATION - CAFÉTÉRIA

*Concession Carmen Audit c. Mont-Joli (Ville de)*, T.A.Q., M<sup>e</sup> Yvon Genest, membre, le 6 octobre 2000, Référence 2000AD-321.

La requérante a présenté une requête contestant l'inscription de son nom au rôle d'évaluation foncière triennal 1998 comme occupante d'un local identifié comme la cuisine de la cafétéria de l'École polyvalente Le Mistral. Aux termes d'un contrat intervenu avec la Commission scolaire de La Mitis, la requérante exploite une concession alimentaire à la cafétéria de l'École polyvalente Le Mistral. Elle assure le service complet de cafétéria pour les élèves et le personnel de la Commission scolaire durant l'année scolaire. Dans son recours, la requérante invoque qu'elle n'occupe pas l'immeuble au sens de l'article 208 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c.F-2.1) et elle fait notamment valoir que plusieurs des critères établis par la jurisprudence ne sont pas rencontrés pour pouvoir la qualifier d'occupante.

C'est la jurisprudence qui a défini les critères qui doivent servir de guide dans l'appréciation de la notion d'occupation à des fins d'inscription au rôle d'évaluation foncière. En matière d'affaires relatives à l'exploitation d'une cafétéria dans des immeubles appartenant à des organismes publics, la jurisprudence est limitée. La requérante nous réfère particulièrement à la cause de *Laliberté et Associés inc. c. Ville de Laval*, (C.Q. de Laval, le 27 mai 1999, J.E. 99-1366) laquelle se distingue de la présente affaire dans la mesure où la requérante dispense ses services dans un seul lieu bien défini, la Commission scolaire ne détenant pas le droit d'imposer un local de son choix. Par contre, contrairement à l'affaire *Drouin c. Ville de Sherbrooke* ([1999] T.A.Q. 1016; T.A.Q.E. 99AD-312), la cuisine est régulièrement utilisée par des organismes sans but lucratif en dehors des heures d'ouverture de la cafétéria, mais sans qu'il

soit nécessaire pour la Commission scolaire d'obtenir le consentement de la requérante. De plus, lors de l'engagement de son personnel, la requérante ne fait pas que soumettre son choix à l'approbation de la Commission scolaire. Elle lui transmet toutes les demandes de services qu'elle reçoit et c'est la Commission qui fait le choix des candidatures retenues. Enfin, la requérante n'a pas le libre accès à la cuisine en dehors des heures d'ouverture de l'École. La combinaison de ces trois éléments emporte la conclusion que la requérante n'occupe pas l'unité d'évaluation en cause. En conséquence, le Tribunal accueille la requête.

## FISCALITÉ MUNICIPALE - REMBOURSEMENT DE TAXE D'AFFAIRES

*Manoir Montefiore inc. c. Côte-St-Luc (Ville de)*, C.A. de Montréal, les Honorables Morris J. Fish, Michel Robert et France Thibault, j.j.c.a., le 16 janvier 2001, Référence J.E. 2001-234.

La Cour est saisie de l'appel d'un jugement de la Cour supérieure ayant rejeté une action visant à demander le remboursement de la taxe d'affaires versée à la suite d'une modification législative ayant changé le caractère imposable d'un immeuble.

L'appelante exploite une résidence privée pour personnes âgées. Le 20 juin 1991, le législateur adoptait la *Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant les finances municipales* (L.Q. 1991, c. 32) qui prévoit à son article 116 que la taxe d'affaires ne peut pas être imposée à ce type d'établissement. Suite à cette modification législative, l'appelante a institué une action afin de récupérer la partie de la taxe d'affaires payée par elle pour la période allant du 20 juin au 31 décembre 1991. Suite au rejet de cette action par la Cour supérieure, l'appelante s'adresse maintenant à la Cour d'appel.

La Cour d'appel note premièrement que le législateur a énoncé de façon expresse l'entrée en vigueur, le 20 juin 1991, de l'article 116. Dans un second temps, même si la *Loi* prévoit que le rôle de la valeur locative en vigueur en juin 1991 conserve son effet jusqu'à la fin de l'exercice financier, la Cour estime que cette mesure ne vise qu'à assurer la transition entre le rôle d'évaluation annuel et le rôle d'évaluation triennal et qu'en ce sens, elle n'a donc aucune influence sur l'imposition de la taxe d'affaires.

Après avoir rappelé que la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1) reconnaît le caractère divisible de la taxe d'affaires en prévoyant que celle-ci est directement reliée à la durée de l'occupation d'un lieu d'affaires, la Cour conclut qu'en l'espèce, il y a eu cessation de l'occupation d'un tel lieu d'affaires à compter du 20 juin 1991, date à laquelle l'activité exercée par l'appelante a cessé d'être visée par l'assujettissement de la taxe d'affaires. La Cour ajoute que cette conclusion à laquelle elle en arrive ne confère pas pour autant un effet rétroactif à l'article 116 de la *Loi* et ce, même si la taxe d'affaires découle d'un règlement antérieur à son entrée en vigueur.

Compte tenu de ce qui précède, la Cour estime que les conditions pour qu'il y ait répétition de l'indu sont rencontrées, ajoutant au surplus que la *Loi sur la fiscalité municipale* permet expressément le remboursement de la taxe d'affaires payée en trop.

## FISCALITÉ MUNICIPALE - ROULOTTE

*De Montigny c. Notre-Dame-du-Mont-Carmel (Municipalité de)*, T.A.Q. de Québec, M<sup>e</sup> Véronique Pelletier, membre, le 22 novembre 2000, Référence 2000AD-379.

Le requérant conteste l'inscription d'une roulotte au rôle triennal 1997.

En l'espèce, aucune attache physique ou matérielle ne relie la roulotte au terrain. Les stabilisateurs et blocs de béton situés sous la roulotte ne sont là que pour assurer sa stabilité et le raccordement aux services d'eau, d'électricité et d'égout ne constitue pas une attache. Cependant, l'aménagement des lieux, telle la présence d'un cabanon et d'un patio avec toit de papier de bardeaux, lequel est relié à la roulotte sur des montants rigides, fait en sorte qu'il y a immobilisation. En effet, pour déplacer la roulotte, il faut d'abord démanteler l'installation. La requête est en conséquence rejetée.

## INHABILITÉ - CONFLIT D'INTÉRÊT

*Marchand c. Poirier*, C.S. de Québec, l'Honorable Hubert Walters, j.c.s., le 1<sup>er</sup> novembre 2000, Référence J.E. 2000-2273.

La Cour est saisie d'une action en inhabileté contre une conseillère municipale qui, en février 1997, avait présenté à la Ville une demande de permis «*couette et café*» pour la résidence dont elle est propriétaire. Le permis a été délivré quelques mois plus tard mais la défenderesse ne l'a jamais utilisé et n'a jamais exploité sa résidence comme «*couette et café*». Par ailleurs, elle siègeait à un conseil de quartier et au centre de développement économique et urbain (CEDU) qui ont discuté du dossier «*couette et café*» et de la possibilité d'envisager un contingentement de ce type de permis dans certains quartiers.

Ces discussions se sont ensuite transportées au comité exécutif et au conseil municipal qui ont imposé un moratoire sur la délivrance de tels permis dans certains quartiers. Puis, le conseil municipal a finalement modifié le règlement de zonage afin de réglementer l'usage «*couette et café*». Le demandeur reproche à la défenderesse de ne pas avoir dévoilé son intérêt en tant que détentrice d'un permis «*couette et café*» lorsqu'elle a pris part à ce dossier.

La Cour indique en premier lieu que les conseils de quartiers et le CDEU ne sont que des organismes consultatifs et qu'en ce sens, ils ne sont pas visés par les articles 303, 304, 307 et 361 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (L.R.Q., c. E-2.2) qui traitent de l'inhabileté des membres du conseil. Il est vrai que lors de la première séance du comité exécutif où il a été question d'un projet de règlement visant les permis «*couette et café*», la défenderesse n'a pas divulgué son intérêt, mais le moratoire envisagé ne la touchait pas puisqu'elle détenait déjà un permis et que celui-ci n'aurait pu lui être enlevé. De toute façon, peu après cette réunion, elle a avisé le greffier adjoint qui, à sa demande, a ajouté cette information au procès verbal de la réunion.

La Cour note que, par la suite, lors des autres séances du comité exécutif et du conseil municipal où il a été question de ce projet de règlement, la défenderesse a dévoilé son intérêt et a même, à une occasion, quitté la séance. Par ailleurs, la Cour est d'avis que la défenderesse ne retirait aucun intérêt de la décision du conseil municipal autorisant la modification du règlement de zonage visant à restreindre les permis «*couette et café*» puisque sa situation a toujours été la même : elle était détentrice d'un permis qu'elle n'utilisait pas.

Finalement, la Cour mentionne qu'il faut éviter que les recours comme celui entrepris en l'espèce soient exercés à des fins mesquines et comme moyen de vengeance politique, ce qui semble être le cas ici.

## NUISANCES - CLUB DE GOLF

*Côté c. Baie St-Paul (Ville de)*, C.Q. de Charlevoix, l'Honorable Michel Simard, j.c.q., le 1<sup>er</sup> décembre 2000, Référence 2001BE-104.

Le requérant poursuit l'intimée pour la somme de 2 000 \$ en dommages-intérêts. L'intimée est propriétaire d'un terrain de golf contigu à la propriété du requérant, lequel se plaint de recevoir plus de 500 balles de golf par année sur son terrain résultant d'une mauvaise configuration du trou numéro 15.

Selon l'article 976 du *Code civil du Québec*, les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage. Il est normal qu'un terrain situé près d'un golf reçoive une balle de golf de temps à autre mais, dans le présent cas, la quantité de balles qui se retrouve sur le terrain du requérant porte atteinte à la jouissance de son droit de propriété et il s'agit d'un inconvénient anormal ou exorbitant selon les critères jurisprudentiels. La requête du requérant est donc accueillie en partie et ce dernier a droit à une compensation de 1 500 \$ pour l'année 1999 pour perte de jouissance et atteinte à sa sécurité.

## PERMIS DE CONSTRUCTION - CONTRIBUTION POUR FINS DE PARC

*J. Benny inc. c. Montréal (Ville de)*, C.S. de Montréal, l'Honorable Carol Cohen, j.c.s., le 23 novembre 2000, Référence J.E. 2001-124.

La Cour est saisie d'une action en remboursement de sommes versées à la Ville préalablement à l'émission d'un permis de construction.

La demanderesse s'est adressée à la Ville pour obtenir un permis de construction sur un lot vacant désigné comme une partie non subdivisée d'un lot. Avant d'émettre le permis, la Ville a exigé le dépôt d'une demande de remplacement de numéro de lot puisque l'article 612 de la *Charte de la Ville de Montréal* (1960, S.Q. 1959-60, c. 102) exige que le terrain sur lequel on veut construire forme un lot distinct. La Ville a par ailleurs exigé le paiement d'une somme de

30 330 \$, représentant 10 % de la valeur de l'immeuble et exigible lors d'une opération cadastrale. C'est de ce dernier montant que la demanderesse réclame le remboursement.

Le lot de la demanderesse constituait déjà un lot distinct. L'opération cadastrale de la demanderesse n'a pas morcelé et identifié le lot, mais simplement changé son numéro pour faciliter la tâche administrative de la Ville. Une telle opération ne donnait pas ouverture au paiement d'une contribution de 10 % de la valeur de l'immeuble.

## PERMIS DE CONSTRUCTION - MANDAMUS

*Bernier c. Saint-Charles-Borromée (Municipalité de)*, C.S. de Joliette, l'Honorable Clément Trudel, j.c.s., le 28 novembre 2000, Référence J.E. 2001-123.

Le requérant demande à la Cour d'enjoindre la Municipalité de lui émettre un permis de rénovation ou de construction afin d'aménager une construction sur des fondations existantes.

Le terrain du demandeur est enclavé et ne bénéficie pas d'une servitude de passage conforme aux exigences du règlement municipal. La Municipalité est donc justifiée de refuser d'émettre le permis.

Par ailleurs, les fondations ont été aménagées à une période où le demandeur a exécuté des travaux allant bien au-delà de ceux couverts par le permis de rénovation qui lui avait été émis à l'époque. Cette situation d'illégalité ne peut donner ouverture à des prétentions de droits acquis.

N.D.L.R. : Jugement porté en appel, C.A. de Québec, n° 500-09-010493-013.

## POUVOIR DE TARIFICATION - SAUVETAGE

*Martel et al c. Richmond (Ville de)*, C.A. de Québec, les Honorables Paul-Arthur Gendreau, Louise Mailhot et André Forget, j.c.a., le 5 février 2001, Référence REJB 2001-22474.

La Cour est saisie de l'appel d'un jugement de la Cour municipale qui a condamné les appelantes à payer une somme d'argent. Le 6 octobre 1994, le service des Incendies de la Ville intimée était appelé sur les lieux d'un accident de la circulation pour dégager avec les pinces de désincarcération l'appelante, prisonnière de son automobile.

Le *Règlement sur les conditions ou restrictions applicables à l'exercice des pouvoirs de tarification des corporations municipales* ((1989) 121 G.O. II, 4470) prévoit le pouvoir d'une municipalité d'imposer un tarif pour l'utilisation d'un bien ou d'un service, sauf si ces derniers sont requis alors qu'il existe un danger imminent pour la vie ou la santé de personnes ou d'animaux de même que pour l'intégrité de biens. Il ne fait aucun doute que l'intention du législateur était d'assurer à tout citoyen en danger des services de sécurité sans frais. En l'espèce, il est incontestable que la vie et la santé de l'appelante étaient menacées et sa sécurité exigeait l'utilisation des pinces de désincarcération. Il s'ensuit que la présence des pompiers était d'assurer les services rapides nécessités par l'état de personne blessée de la requérante prisonnière de son automobile. C'est pourquoi, dans ce cas, aucune tarification ne pouvait être exigée et le règlement municipal, tout valide qu'il soit, ne peut être interprété, comme l'affirme le juge et le souhaite l'intimée. L'appel est donc accueilli.

## PRESCRIPTION - HEURES SUPPLÉMENTAIRES

*Phaneuf c. Montréal (Ville de)*, C.S. de Montréal, l'Honorable Claude Larouche, j.c.s., le 30 novembre 2000, Référence J.E. 2001-67.

La Cour est saisie d'une réclamation pour le paiement d'heures supplémentaires.

La procédure du demandeur remonte à 1981. Entre 1971 et 1975, celui-ci était ingénieur à l'emploi de la Ville et a travaillé dans le cadre du projet et de la réalisation des Jeux Olympiques de 1976. Il réclame des heures supplémentaires impayées sur la base d'une entente verbale conclue avec le maire de l'époque.

L'action du demandeur est prescrite, celle-ci n'ayant pas été intentée dans les deux années prévues par l'ancien paragraphe 2261(3) du *Code civil du Bas-Canada*. Par ailleurs, le maire de la Ville n'avait pas l'autorité pour reconnaître la réclamation du demandeur, ni renoncer à la prescription en faveur de la Ville. Son action est donc rejetée.

N.D.L.R. : Jugement porté en appel, C.A. de Montréal, n° 500-09-000586-958.

## REMBOURSEMENT DE TAXES - ÉLEVAGE DE CHEVAUX

*Ferme Rodimax inc. c. Québec (Ministre de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation)*, T.A.Q., M<sup>c</sup> Jean Proteau et Mme Louise Valiquette, é.a., membres, le 20 septembre 2000, Référence 2000AD-325.

La requérante a présenté une requête contestant deux décisions du ministre de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec ayant rejeté une demande de remboursement partiel de taxes municipales et scolaires. Elle exploite une ferme d'élevage de chevaux et se

spécialise dans le dressage et l'entraînement des chevaux de course pour fins de revente. Elle laisse à d'autres producteurs les activités de production. L'exploitation de la requérante compte 155,94 hectares et est équipée d'une écurie, d'une piste de course de cinq huitièmes de mille avec barrière de départ et d'un manège. Elle déclare un revenu agricole brut de 58 500 \$ en 1997 et un revenu brut de 358 456 \$ en 1998 provenant de l'élevage et de la vente de ses chevaux. Le ministre soutient que les activités de la requérante sont de nature commerciale puisqu'elle achète des chevaux qu'elle revend. L'élevage dont se réclame la requérante ne correspond pas à la notion d'élevage apparaissant au règlement et qui nécessite qu'il y ait reproduction. Étant donné que la requérante ne produit pas les chevaux qu'elle vend, elle ne vend donc pas un produit agricole; partant, le revenu en provenant ne peut être considéré comme un revenu agricole rendant la requérante admissible au remboursement des taxes. Selon la requérante, le ministre restreint la portée de la loi et du règlement lorsqu'il exige que l'élevage de chevaux doit être associé à la reproduction pour être considéré comme production agricole.

Il faut constater que le *Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le remboursement des taxes foncières et des compensations* ((1997) 129 G.O. II, 1660) établit une différence entre «*élevage*» et «*reproduction*» lorsqu'il définit l'expression «*produit agricole*». Ainsi, peut-on lire qu'un «*produit agricole*» est un «*produit à l'état brut ou transformé provenant : (...) de l'élevage d'animaux à fourrure, de l'élevage de chevaux ou de l'élevage d'animaux pouvant servir à l'alimentation humaine; ou d'activités reliées à la reproduction d'animaux destinés à l'alimentation humaine*». Une telle définition sous-entend donc que la reproduction peut être complètement dissociée de l'élevage. Implicitement, elle considère également qu'une entreprise peut faire de l'élevage sans procéder elle-même à la reproduction de ses sujets. D'ailleurs, dans le

monde agricole, il s'agit d'une réalité bien courante, notamment dans la production porcine où l'on compte les «*naisseurs*» qui se spécialisent dans la reproduction des porcs dans des maternités porcines et les «*finisseurs*» qui, en dernière étape, élèvent les porcs pour les engraisser avant de les mener à l'abattoir. Dans ce cas, personne ne conteste leur statut d'exploitants agricoles. Le Tribunal considère donc que le législateur n'a pas limité l'élevage des chevaux à un élevage où l'on doit obligatoirement y faire de la reproduction. La requérante vend donc un produit agricole provenant de son élevage de chevaux et son exploitation agricole a donc généré un revenu brut minimal de beaucoup supérieur aux 10 000 \$ fixés par l'article 9 du Règlement, ce qui la rend admissible au remboursement de taxes. En conséquence, le Tribunal accueille la requête.

N.D.L.R. : Requête pour permission d'appeler rejetée le 1<sup>er</sup> décembre 2000, C.Q. de Montréal, n° 500-02-089787-001.

## RESPONSABILITÉ - ATEINTE À LA RÉPUTATION

*Campbell c. Hrtschan et als*, C.S. de Montréal, l'Honorable Sylviane Borenstein, j.c.s., le 30 janvier 2001, Référence J.E. 2001-106 et [2001] J.Q. n° 376.

Le requérant, directeur général de Ville Mont-Royal, réclame la condamnation de l'intimé, maire de la Ville ce, pour atteinte à sa réputation.

En suite aux élections de novembre 1999, le requérant a offert sa collaboration au nouveau maire et la suite des événements allait faire en sorte que le nouveau maire écarte le directeur général de bon nombre de décisions. Des gestes posés et des paroles prononcées par le maire ont eu pour effet de miner la crédibilité du directeur général auprès des employés et des cadres de la Ville.

De plus, l'intimé a suspendu le requérant sans solde, alléguant de nombreux manquements de ce dernier. Cette suspension allait être renversée par une résolution du conseil que l'intimé s'est refusé à signer lorsque requis de le faire. Le requérant a par la suite été réintégré.

Pour la Cour, il est évident que l'intimé a atteint à la réputation du requérant et celle-ci distingue les périodes pendant lesquelles cette faute a été commise, soit entre l'élection et le 10 février, date de retour en poste du directeur général, et entre le 10 février et la date d'audition.

La Cour constate que depuis cette dernière date, loin de s'amender, l'intimé a continué ses attaques et elle conclura différemment selon les périodes eu égard à la responsabilité de la Ville.

Ainsi, 75 % des dommages ayant été causés avant la réintégration du requérant, et ceux-ci étant fixés à 100 000 \$, la Ville assume 75 000 \$ de même que 75 % des honoraires extrajudiciaires encourus par l'intimé. La Ville doit en effet indemniser l'intimé des honoraires encourus par lui pour se défendre, selon le même pourcentage.

Par ailleurs, l'intimé est condamné à payer au requérant la somme de 10 000 \$ à titre de dommages exemplaires, avec intérêts et indemnité à compter de la date du jugement.

De plus, les requêtes en garantie contre les assureurs de la Ville sont rejetées.

N.D.L.R. : Jugement porté en appel, C.A. de Montréal, n° 500-09-010682-011.

## RESPONSABILITÉ - ATTEINTE À LA RÉPUTATION

*Jean c. Mallette Mabeu*, C.S. de Québec, l'Honorable Jacques Viens, j.c.s., le 13 décembre 2000, Référence 2001BE-230.

Le requérant demande que lui soit versée la somme de 105 000 \$ à titre de dommages, reprochant à l'intimée, à titre de mandataire retenu par la Ville de Val-Bélair, d'avoir atteint à sa réputation dans le cadre d'un rapport d'étape lié à la restructuration de cette municipalité.

Le requérant, alors directeur du service des Travaux publics de la Ville, fait valoir que les conclusions du rapport d'étape lui ont été défavorables et ont atteint à sa réputation.

Après un examen exhaustif des démarches entreprises par l'intimée dans le cadre de l'exécution de son mandat visant la réorganisation, la Cour conclut qu'elle ne saurait être responsable du préjudice dont se réclame le requérant. En effet, les règles de l'art ont été suivies dans la préparation de ce rapport d'étape et aucune faute ne peut être reprochée à l'intimée sur la façon dont elle a entrepris cette étude.

Par ailleurs, les constatations défavorables au requérant et contenues au rapport d'étape se devaient d'être maintenues confidentielles, le rapport ayant été communiqué avec cette réserve auprès de trois membres du conseil. Il n'a jamais été de l'intention de l'intimée que ses constatations soient diffusées. Ainsi, la requête en diffamation est rejetée avec dépens.

N.D.L.R. : Jugement porté en appel, C.A. de Québec, n° 200-09-003432-017.

## RESPONSABILITÉ - GLISSEMENT DE TERRAIN

*Corbeil c. Mascouche (Ville de)*, C.S. de Joliette, l'Honorable Jean-Pierre Senécal, j.c.s., le 31 octobre 2000, Référence J.E. 2001-125.

La Cour est saisie d'une requête en irrecevabilité à l'encontre des procédures en injonction interlocutoire et permanente intentées contre la Municipalité par des citoyens.

Ces derniers veulent forcer la Municipalité à remettre en état leur propriété à la suite d'un glissement de terrain et à prévenir les glissements de terrain futurs. Ils reprochent à la Municipalité de ne pas les avoir avisés de la condition du sol de leur propriété et de ne pas avoir pris de mesures préventives afin de renforcer le sol de ces terrains.

La situation en cause n'est pas de la nature de celles donnant ouverture à une requête pour injonction interlocutoire ou permanente. Les terrains visés n'appartiennent pas à la Municipalité et ne relèvent aucunement de son autorité. De plus, rien dans les procédures ne laisse croire que le glissement de terrain résulterait de travaux entrepris par la Municipalité.

Il appartient aux citoyens de prendre les mesures appropriées pour solidifier et stabiliser leur terrain et il n'existe aucune obligation statutaire ou légale pour une municipalité de solidifier et de stabiliser les terrains privés sur son territoire. Au contraire, celle-ci n'a aucun pouvoir d'intervention sur une propriété privée, sauf avec la permission d'un juge dans les cas prévus aux articles 231 et 232 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1). Les procédures des requérants sont donc irrecevables.

## RESPONSABILITÉ - INONDATION - AVIS

*Groupe CGU Canada ltée c. Sainte-Marie-de-Beauce (Ville de) et als*, C.S. de Beauce, l'Honorable Julie Dutil, j.c.s., le 21 décembre 2000, Référence J.E. 2001-415.

La Cour est saisie d'une requête en irrecevabilité fondée sur l'absence de préavis en vertu de l'article 724 du *Code municipal du Québec* (L.R.Q., c. C-27.1).

Les circonstances ayant donné lieu aux dommages dont se réclame la demanderesse sont liées au débordement d'une rivière, conséquence de la démolition d'un barrage situé en amont et appartenant à l'une des défenderesses.

La Cour note que l'obligation faite à toute municipalité, en vertu de l'article 724, précité, de conserver les cours d'eau dans l'état requis par la loi s'applique ici. Cependant, l'avis préalable de quinze jours constitue une exception aux règles ordinaires de responsabilité, laquelle exception doit recevoir une interprétation stricte.

Les procédures engagées laissent voir que n'est pas seulement en cause l'entretien de la rivière mais, de façon plus significative, le fait d'avoir procédé à la démolition du barrage.

En conséquence, la requête en irrecevabilité est rejetée.

## RESPONSABILITÉ - PATINOIRE

*Choquette c. Saint-Hyacinthe (Ville de)*, C.Q. de Saint-Hyacinthe, l'Honorable Claude H. Chicoine, j.c.q., le 29 novembre 2000, Référence 2001BE-40.

Le demandeur poursuit la défenderesse pour une somme de 17 737 \$ à la suite d'une chute en

patins à glace sur la patinoire qu'exploite cette dernière sur une rivière. Le demandeur prétend que la Ville est dans l'obligation d'assurer la sécurité des lieux et que les mesures de sécurité étaient absentes en ce que la dernière portion de la voie donnant accès à la rivière aurait dû être munie de rampes puisque celle-ci est légèrement en pente. La Ville plaide qu'elle a aménagé les installations et équipements sportifs, dont l'accès à la patinoire de la rivière, dans un état sécuritaire et qu'aucune faute ou négligence ne peut lui être reprochée et que les dommages subis par le demandeur résultent de sa propre faute et incurie, n'ayant pas pris les précautions nécessaires alors qu'il était chaussé de patins.

La Cour conclut que la Ville n'a pas à recourir à des moyens extraordinaires pour tenter de prévenir tous les accidents. D'autre part, ceux qui pratiquent certaines activités sportives doivent assumer les risques inhérents à ces activités et ils ne peuvent s'attendre à ce que les lieux où ils veulent pratiquer leur sport ou leur jeu soient aménagés de façon parfaite. Selon le seul témoin, la glace était « *un peu en pente, mais pas abrupte* » sur 10 ou 15 mètres de l'accès menant à la patinoire. Il est évident qu'il n'y avait pas de rampes mais le demandeur devait accepter les risques de pratiquer le sport du patin. En conséquence, l'action est rejetée.

## RESPONSABILITÉ - PATINOIRE

*Héту c. Notre-Dame-de-Lourdes (Municipalité de)*, C.Q. de Joliette, l'Honorable Jean-Pierre Bourduas, j.c.q., le 16 novembre 2000, Référence J.E. 2001-194.

La Cour est saisie d'une réclamation de 20 000 \$ contre la Municipalité à la suite d'un accident survenu sur une patinoire de la Municipalité. Le demandeur soutient que la Municipalité n'a pas vu au bon entretien de la glace et qu'elle n'a pas indiqué qu'il pouvait y avoir des risques inhérents à l'utilisation de la patinoire.

Bien qu'il était prévisible pour la Municipalité que des buts de hockey amovibles puissent geler en place à l'occasion de changements de température et ainsi constituer un danger pour les joueurs, cette situation était également prévisible pour tous les utilisateurs. Une municipalité qui n'organise pas les matchs, ne prévoit pas d'horaire, ne fournit pas d'arbitrage et ne fait que mettre l'équipement rudimentaire à la disposition de ses citoyens doit présumer que ceux-ci ont les connaissances nécessaires pour pratiquer leur sport en toute connaissance de cause. De tels risques inhérents à la pratique du hockey n'ont pas besoin d'être publicisés. L'action est donc rejetée.

## RESPONSABILITÉ - PISCINE

*Corbey c. Port-Cartier (Ville de)*, C.S. de Mingan, l'Honorable Jacques Blanchard, j.c.s., le 12 février 2001, Référence J.E. 2001-104 et [2001] J.Q. n° 428.

Le demandeur recherche la condamnation de la défenderesse suite à une anoxie cérébrale dont il a été victime alors qu'il pratiquait la natation dans une piscine administrée par celle-ci.

Le demandeur, suite à un cours d'entraînement dirigé en piscine, a décidé d'effectuer quelques longueurs en apnée. Des adolescents ont constaté la présence du demandeur entre deux eaux et ont alors alerté les agents de sécurité qui, dans un premier temps, ne les ont pas crus. Arrivés sur les lieux, ils ont constaté que le demandeur était dans un état de semi-noyade et un des secouristes en place est resté figé alors que l'autre secouriste, qui nageait dans un couloir lorsque les événements se sont déroulés, s'est porté à la rescousse ce, sans succès.

La Cour décrit les fautes respectives des employés de la Ville et constate qu'ils ont manqué à leur devoir de façon manifeste. Il est inexplicable que l'un des sauveteurs ait «figé» tandis que l'autre se soit livré à faire des longueurs

alors qu'il était de surveillance pour les activités en piscine.

La Cour attribue une responsabilité à la hauteur de 50 % au demandeur, celui-ci ayant été imprudent en «hyperventilant» avant de s'engager dans des longueurs en apnée. Cette hyperventilation a sans doute amené sa perte de conscience.

En ce qui a trait aux dommages, ceux-ci sont examinés et la Cour conclut à une condamnation de 741 000 \$ avec dépens.

## RESPONSABILITÉ - PISTE CYCLABLE

*Malenfant c. Québec (Ville de)*, C.Q. de Québec, l'Honorable Jean Bécu, j.c.q., le 12 décembre 2000, Référence J.E. 2001BE-107.

La défenderesse exploite et entretient une piste cyclable et le défendeur a fait une chute alors que sa bicyclette s'est engagée dans un trou situé au bord de la piste. Le défendeur s'est blessé sur des tessons de bouteille.

La Cour constate que le trou constituait un piège vu qu'il n'était pas visible et en conséquence la responsabilité de la Ville est engagée.

Vu les blessures subies, la défenderesse est condamnée à verser au demandeur la somme de 8 500 \$ et les dépens.

## RESPONSABILITÉ - PRESCRIPTION EXTINCTIVE

*Therrien et al c. Acadie (Municipalité de L')*, C.Q. d'Iberville, l'Honorable Yvan Mayrand, j.c.q., le 22 novembre 2000, Référence 2001BE-150.

La Municipalité a présenté une requête en irrecevabilité d'une action en réclamation des dommages causés à un tracteur par des buts de réduction de vitesse le 7 juillet 1997. Une mise

en demeure a été transmise à la Municipalité le 13 juillet 1998 et l'action a été intentée le 29 juin 2000. La Municipalité soutient que l'action est irrecevable étant donné les dispositions de l'article 724 du *Code municipal du Québec* (L.R.Q., c. C-27.1) qui mentionne que nulle action en dommages-intérêts n'est intentée contre la municipalité à moins qu'un avis préalable de quinze jours n'ait été donné, par écrit, de telle action au secrétaire-trésorier de la municipalité, et à moins qu'elle n'ait été intentée dans un délai de six mois après la date à laquelle la cause d'action a pris naissance.

La seule possibilité de contrevenir à ces dispositions est l'article 2930 du *Code civil du Québec*. Il s'agit d'un article de droit nouveau qui modifie catégoriquement les règles du droit municipal qui exigeaient l'avis et un délai très court pour intenter l'action sous peine de déchéance dans tous les cas de poursuites. Ce nouvel article précise «*l'obligation de réparer le préjudice corporel causé à autrui*». Les termes sont clairs et non équivoque et, dans les circonstances, cet article ne peut s'appliquer aux dommages matériels. L'action des demandeurs est rejetée.

## RESPONSABILITÉ - SERVICE DE POMPIERS

*Chicoutimi (Ville de) c. Auberge de la clairière inc.*, C.A. de Québec, les Honorables André Brossard, Thérèse Rousseau-Houle et France Thibault, jj.c.a., le 26 janvier 2001, Référence J.E. 2001-427.

La Cour est saisie de l'appel d'un jugement de la Cour supérieure ayant accueilli en partie une action en dommages-intérêts à la suite d'un incendie. Les pompiers de la Ville appelante ont éteint un incendie dans l'immeuble de l'intimée. Après leur départ, un employé de l'intimée constate qu'il y a un second incendie et rappelle les pompiers. L'alarme générale est donnée et d'autres pompiers prêtent assistance aux premiers arrivés.

Les pompiers perdent définitivement le contrôle de l'incendie et l'immeuble est complètement détruit. Le juge de première instance conclut à la faute de l'appelante. À son avis, celle-ci n'a pas pris les mesures destinées à procurer aux pompiers de l'eau en quantité suffisante pour combattre efficacement l'incendie. En effet, en vertu d'une entente avec les municipalités avoisinantes, elle aurait pu maximiser l'apport en eau sur les lieux du sinistre en restreignant l'approvisionnement dans d'autres villes. Dans son appel incident, l'intimée plaide que, indépendamment et en plus de la faute retenue par le premier juge, l'appelante a engagé sa responsabilité par d'autres comportements fautifs en ce que lors du premier incendie, les pompiers ont quitté les lieux sans connaître la cause de l'incendie et que lors du second incendie, ils ont tardé à revenir sur les lieux de l'incendie, la direction des opérations a été déficiente et le refus d'utiliser une pelle mécanique a contribué à augmenter les dommages. Enfin, l'intimée s'en prend à l'évaluation des dommages.

Après examen de la preuve et des arguments des parties, la Cour est d'avis que la seule faute qui puisse être imputée à l'appelante porte sur son omission d'avoir pris les mesures nécessaires pour augmenter le débit d'eau. Toutefois, on n'a pas démontré de lien de causalité entre la faute commise par l'appelante et les dommages subis par l'intimée. Premièrement, aucun témoignage n'établit le délai nécessaire à la mise en œuvre de l'apport d'eau supplémentaire. Deuxièmement, aucune preuve ne démontre quel débit d'eau serait atteint par l'utilisation maximale du réseau intermunicipal. Troisièmement, même en tenant pour acquis que l'appelante aurait pu utiliser rapidement un apport d'eau supplémentaire et que celui-ci se serait rapproché d'un débit de 1100 gallons par minute, la preuve ne permet pas de conclure qu'il aurait suffi pour maîtriser le feu. En conséquence, la Cour accueille l'appel.

## RÔLE D'ÉVALUATION - PROLONGATION - CHOSE JUGÉE

*Falin Assets Ltd. c. Saint-Laurent (Ville de)* et al, T.A.Q., Denis Bisson, ing., é.a., et M<sup>c</sup> Réal Collin, membres, le 7 septembre 2000, Référence 2000AD-317.

Le Tribunal est saisi d'une requête en irrecevabilité d'un recours contestant une valeur foncière inscrite au rôle triennal 1995. Le représentant de la requérante justifie sa demande de révision au motif qu'il ignorait que le gel du rôle d'évaluation l'empêchait de présenter une nouvelle demande de révision suivie d'un recours au Tribunal administratif du Québec. Compte tenu du rôle original (TAQ) de 1995, l'échéance pour ce faire était le 1<sup>er</sup> mai 1995. L'intimée soutient que la demande de révision faite le 30 mars 1999 était hors délai puisque la date d'échéance était le 1<sup>er</sup> mai 1995. L'intimée soumet également que seul un nouveau rôle confère le droit de formuler une demande de révision administrative pouvant être suivie d'un recours devant le TAQ et que la prorogation de l'ancien rôle triennal, autrement dit le gel de ce dernier pour une autre période de trois ans, ne donne pas ouverture à un droit de contester l'inscription apparaissant à ce rôle.

Au moment du recours, le rôle triennal 1995 a été prolongé en vertu de l'article 19 de la *Loi* modifiant la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.Q. 1998, c. 43). Suite au dépôt du rôle d'évaluation original pour les années 1995-1996-1997, la requérante avait alors logé une plainte devant le Bureau de révision de l'évaluation foncière relativement à la même unité d'évaluation, et une recommandation acceptée par la requérante avait donné lieu à une décision. Le Tribunal doit donc considérer la demande de révision comme étant « chose jugée ». En l'espèce, comme aucune preuve de la survenance d'un événement justifiant une modification du rôle en vertu de l'article

174 ou 174.2 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1) n'a été faite, la requérante ne peut dès lors invoquer l'article 131.2 de cette même Loi à l'appui de sa demande de révision. Le Tribunal accueille en conséquence la requête.

## SERVICE DE POLICE - SÛRETÉ DU QUÉBEC

*Association des policiers de Gatineau inc. c. Buckingham (Ville de)*, C.S. de Hull, l'Honorable Pierre Isabelle, le 20 octobre 2000, Référence J.E. 2000-2274.

La Cour est saisie d'une requête en jugement déclaratoire visant à réviser une décision du ministre de la Sécurité publique qui permet à la Municipalité d'être desservie par la Sûreté du Québec alors qu'elle aurait normalement dû créer son propre corps de police.

L'article 64.01 de la *Loi de police* (L.R.Q., c. P-13) permet au ministre d'autoriser une municipalité de 5 000 habitants et plus d'être desservie par la Sûreté du Québec conformément à une entente conclue en vertu de l'article 73.1 de cette même *Loi*. La *Loi* n'impose aucun formalisme pour la conclusion d'une telle entente et le ministre pouvait donner son autorisation malgré l'absence d'une entente écrite au moment où cette autorisation a été octroyée. La décision du ministre s'inscrit par ailleurs dans le respect des dispositions législatives et elle est compatible avec les objectifs de la Loi. Enfin, le pouvoir discrétionnaire du ministre n'a pas été exercé de façon abusive, arbitraire, discriminatoire ou de mauvaise foi.

N.D.L.R. : Jugement porté en appel, C.A. de Québec, n° 500-09-010351-005.

## TERRITOIRE AGRICOLE - OUTRAGE AU TRIBUNAL

**Commission de protection du territoire agricole** c. **Boileau et al.**, C.S. de Longueuil, l'Honorable Jean-Guy Dubois, j.c.s.q., le 12 octobre 2000, Référence B.E. 2001BE-136.

La Cour est saisie d'une requête pour outrage au tribunal par la C.P.T.A.Q.

Les défendeurs exploitent un terrain de golf sur leur propriété. La C.P.T.A.Q. leur a ordonné de cesser toute utilisation à des fins autres que l'agriculture et cette ordonnance a été confirmée par un jugement de la Cour supérieure.

La preuve révèle hors de tout doute raisonnable que les défendeurs continuent ou permettent que soit continuée l'exploitation d'un terrain de pratique (« driving range ») et que les balles des golfeurs sont envoyées sur les lots visés par l'ordonnance. En conséquence, chaque défendeur est condamné à une amende de 1 500 \$.

## TRAVAUX MUNICIPAUX - ENTENTE AVEC UN PROMOTEUR

**Gatineau (Ville de)** c. **Oasis Mont-Royal ltée**, C.A. de Montréal, les Honorables Marc Beauregard, Thérèse Rousseau-Houle et Joseph R. Nuss, jj.c.a., le 14 décembre 2000, Référence J.E. 2001-170.

La Cour est saisie de l'appel d'un jugement de la Cour supérieure ayant prononcé la nullité de certains articles d'un règlement municipal et d'un article d'une entente intervenue entre les parties.

La Cour considère que l'aménagement d'un parc fait partie des infrastructures et équipements municipaux pouvant faire l'objet d'une entente prévue à l'article 145.21 de la *Loi sur*

*l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1). Le but de cette disposition est de permettre aux municipalités de faire des ententes avec les promoteurs pour les travaux qu'elles exécutaient autrefois elles-mêmes. Les termes « *infrastructures et équipements municipaux* » sont des termes que le législateur a employés de façon générale pour faire référence à de tels travaux et ne renvoient pas à des ouvrages spécifiques. Ainsi, l'appel est maintenu.

## TRAVAUX MUNICIPAUX - POLITIQUE ADMINISTRATIVE

**Otterburn Park (Ville d')** c. 2847-2033 **Québec inc.**, C.A. de Montréal, les Honorables Louise Mailhot, Jacques Delisle et André Forget, jj.c.a., le 8 janvier 2001, Référence J.E. 2001-235.

La Cour est saisie de l'appel d'un jugement de la Cour supérieure ayant prononcé la nullité d'un règlement municipal.

En 1991, la Ville a adopté un règlement obligeant les promoteurs à assumer les coûts des infrastructures requises pour leurs projets immobiliers. Ce règlement est antérieur à l'entrée en vigueur des articles 145.21 à 145.30 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) portant sur les ententes relatives à des travaux municipaux. La Cour doit déterminer si la Ville avait le pouvoir d'adopter un tel règlement avant l'entrée en vigueur de ces dispositions.

Le juge de première instance avait conclu à l'absence de disposition habilitante, au caractère abusif et discriminatoire du règlement et à l'inopposabilité de celui-ci, sur la base de droits acquis, aux propriétaires de terrains qui ont vu leurs plans de lotissement approuvés par la Ville.

Quant aux droits acquis, la Cour considère que le seul fait de posséder des terrains n'octroie pas un droit acquis à la permanence d'un règle-

ment qui en détermine les usages. Le lotissement n'a pas pour effet d'imposer à une ville l'obligation de construire des infrastructures ou d'accorder au promoteur le droit de les construire lui-même. Une municipalité a le droit de modifier de temps à autre sa réglementation et ses politiques administratives.

En l'absence de pouvoir habilitant d'adopter un tel règlement, la Cour considère par ailleurs que le règlement en cause constitue un énoncé de politique administrative qui précise dans quelles conditions le conseil exercera son pouvoir discrétionnaire de décréter ou non l'ouverture d'une rue. Or, la politique énoncée par la Ville n'est pas discriminatoire, ni abusive. L'appel est donc accueilli.

## ZONAGE - CENTRE RÉCRÉATIF DE PAINTBALL

*Centre récréatif Bigfoot Paintball inc. c. Saint-Alphonse-de-Rodriguez (Municipalité de)*, C.S. de Joliette, l'Honorable Jocelyn Verrier, j.c.s., le 5 décembre 2000, Référence J.E. 2001-121.

Par sa requête pour jugement déclaratoire, la requérante demande à la Cour de déclarer que le règlement de zonage permet l'usage spécifique de *paintball* dans une zone qui, selon la grille de spécifications prévue au règlement de zonage, permet les «*établissements de récréation commerciale extérieure de superficies réduites et/ou utilisées de façon intensive tels que : [...] mini-golf et autres établissements similaires servant aux mêmes fins*».

Selon la requérante, le *paintball* constitue une activité récréative extérieure intensive autorisée par le règlement de zonage, tandis que l'intervenant, opposé à l'implantation de cet usage, soutient qu'il s'agit d'une activité extérieure «*extensive*» au même titre que les terrains de ski ou les pistes de courses qui constituent des

usages permis dans d'autres zones mais non dans la zone en litige. La difficulté provient du fait que dans la zone où l'usage de *paintball* est projeté, seuls sont permis des commerces récréatifs intérieurs et extérieurs intensifs.

Jugeant que la disposition du règlement de zonage qui utilise les termes «*intensifs*» et «*extensifs*» comporte trop d'ambiguïtés pour servir à déterminer, avec certitude, si un usage ou une activité appartient à une catégorie ou à l'autre de commerces récréatifs, le tribunal préfère procéder par analogie avec l'énumération d'activités contenues dans chaque catégorie de commerces récréatifs et décide que l'activité de *paintball* possède les caractéristiques qui regroupent celles du mini-golf, pouvant donc se classer dans la catégorie des établissements de récréation commerciale extérieure de superficies réduites et/ou utilisées de façon intensive.

## ZONAGE - LIEU D'ÉLIMINATION DES NEIGES

*Chicoutimi (Ville de) c. Tremblay (Municipalité de canton)*, C.A. de Québec, les Honorables Pierre A. Michaud, j.c.q., Robert Pidgeon et André Biron, jj.c.a., le 20 décembre 2000, Référence J.E. 2001-233.

La Ville se pourvoit contre un jugement de la Cour supérieure qui accueillait la requête pour jugement déclaratoire des intimées.

À l'automne 1997, la Ville décide d'aménager sur son territoire deux lieux d'élimination des neiges usées. Le plan directeur d'urbanisme et la grille des spécifications de son règlement de zonage conformes au schéma d'aménagement de la municipalité régionale de comté (MRC) prévoient que les lieux d'élimination seront situés dans des zones industrielles. Toutefois, pour des raisons économiques et se fondant sur l'article 13.2 de son règlement de zonage, qui prévoit que les usages du groupe «*communications et utilités*

*publiques*» peuvent être établis dans toutes les zones, la Ville, à la suite de l'émission par l'inspecteur municipal du certificat de conformité, a décidé d'implanter le lieu d'élimination en litige dans une zone commerciale. La Ville a également obtenu du ministre de l'Environnement et de la Faune un certificat d'autorisation. L'emplacement acquis et choisi par la Ville est contigu au terrain de l'intimée Simard, lequel est situé dans la municipalité intimée. Dès le début des travaux d'aménagement du site, les intimées ont manifesté leur opposition à la Ville et au ministre et ont demandé l'annulation des certificats de conformité et d'autorisation. Le tribunal en première instance a conclu à la nullité du certificat de conformité et du certificat d'autorisation jugeant que la Ville n'avait pas respecté son règlement de zonage, ni son plan d'urbanisme, ni le schéma d'aménagement.

Le juge de première instance a erré en concluant qu'un lieu d'élimination des neiges usées n'entre pas dans la catégorie «*autres services d'utilité publique*» compte tenu qu'il ne s'agit pas d'un service d'intérêt public, soit un service essentiel à la population. Le règlement de zonage réfère plutôt à la notion de services utiles au public plutôt qu'à celle de l'intérêt public. Dans ce cas, l'article 13.2 précité s'appliquait.

La Cour d'appel est d'avis que le fardeau de preuve de démontrer que le certificat de conformité avait été émis en contravention avec la réglementation appartenait aux intimées. Ce n'est pas parce que la Ville a décidé d'implanter un site d'élimination des neiges usées dans une zone commerciale, en utilisant l'article 13.2 de son règlement de zonage que le fardeau de preuve se trouvait pour autant déplacé. Il appartient à celui qui prétend qu'il y a contravention à la réglementation d'en faire la preuve. Toutefois, lors de l'exercice du pouvoir discrétionnaire conféré par l'article 13.2, la Ville ne pouvait pas prendre une décision contraire aux affectations du sol prévues au schéma d'amé-

nagement, à son plan directeur d'urbanisme et à son règlement de zonage.

La Ville, avant d'autoriser l'aménagement du site en litige, devait modifier à la fois son règlement de zonage et son plan directeur d'urbanisme. Cette démarche l'aurait obligée à aviser les intimées de son projet et à obtenir l'approbation de la MRC. De plus, les dispositifs du premier jugement sur la condamnation solidaire aux dépens sont bien fondés dans le contexte où le ministre, informé par la municipalité intimée qu'elle demandait une révocation du certificat d'autorisation, lui a répondu, sans communiquer avec elle au préalable, qu'il ne doutait pas de la validité du certificat et qu'il l'invitait à négocier avec la Ville. En conséquence, la Cour rejette l'appel de la Ville avec dépens et rejette sans frais l'appel incident des intimées.

## ZONAGE - PROHIBITION

*Sainte-Anne-des-Plaines (Ville de) c. Dickie*, C.A. de Montréal, les Honorables Paul-Arthur Gendreau, André Brossard et Marie Deschamps, jj.c.a., le 13 décembre 2000, Référence J.E. 2001-232.

La Ville en appelle d'un jugement de la Cour supérieure ayant prononcé la nullité d'un article de son règlement d'urbanisme au motif qu'il impose une prohibition complète de toute activité extractive dans les limites de son territoire. L'intimé veut exploiter le sable d'une partie de sa ferme pour ensuite y implanter une gazonnière. L'article du règlement en question prévoit que les industries extractives (carrière, gravière et sablière) et l'industrie de gestion des déchets (incinérateur et lieu d'enfouissement) ne sont autorisées que dans une seule zone et prohibées partout ailleurs. La ferme de l'intimé est située dans une zone non autorisée. Le juge de première instance a estimé que le lieu où l'extraction du sable était autorisée n'offrait aucun potentiel

d'exploitation utile. Il a conclu à une prohibition totale et annulé la partie du règlement qui définit les usages particuliers, soit les activités extractives et celles visant l'incinération et l'enfouissement des déchets.

Les municipalités n'exercent que des pouvoirs délégués par les législatures. Dès lors, l'étendue de leur compétence réglementaire est définie et donc limitée par la loi. C'est pourquoi le pouvoir de réglementer une activité ou un usage n'emporte pas celui de le prohiber à moins que la loi ne l'autorise.

Par contre, il est clair que les difficultés économiques ou techniques afférentes à l'exercice d'une activité ou d'un usage ou la rigueur des conditions imposées ne confèrent pas un caractère prohibitif à un règlement. Toutefois, le rôle de surveillance de la Cour supérieure ne s'étend pas à l'étude, la vérification et le contrôle de l'opportunité de la décision de l'administration. Cela est vrai dans le cas des municipalités car dans l'exercice de leur pouvoir en matière de zonage et d'urbanisme, elles jouissent d'une large discrétion.

Il s'ensuit que le règlement d'urbanisme est valide puisque l'extraction du roc, sable et gravier est permise à l'intérieur du territoire municipal; le fait que son exercice soit réduit à une seule zone ne signifie pas une prohibition totale. Le conseil municipal a pleine autorité pour définir la vocation de chaque zone; il n'a pas à s'expliquer mais doit agir légalement et, dans ce cas-ci, il n'y a pas de preuve que la Ville ait agi de mauvaise foi, pour des considérations non pertinentes, de façon discriminatoire ou pour des fins impropres. L'intimé n'a pas tenté de faire cette preuve et n'a fait valoir aucune prétention d'illégalité du règlement.

De plus, rien n'établit que les activités extractives autres que l'exploitation d'une sablière ne seraient pas possibles dans la zone choisie et

une intervention de la Cour, en l'absence d'une preuve d'abus de pouvoir de la part de l'appelante, reviendrait à examiner l'opportunité de la décision de cette dernière. L'objet d'un règlement d'urbanisme et de zonage n'est pas d'assurer l'utilisateur qu'il peut réussir dans la zone autorisée mais vise, au contraire, à définir le cadre de développement du territoire auquel les citoyens sont soumis et auquel ils doivent astreindre leur projet. Dès que la municipalité agit légalement, elle satisfait aux exigences de la *Loi* et son règlement est valide et s'impose à ses contribuables. En conséquence, la Cour accueille l'appel de la Ville.

## ZONAGE - PROHIBITION

*FBT Dorval inc. c. Dorval (Cité de)*, C.S. de Montréal, l'Honorable Pierre Jasmin, j.c.s., le 30 janvier 2001, n° 500-05-058776-004.

La Cour est saisie d'une requête en jugement déclaratoire et *mandamus* par laquelle les demandeurs cherchent à obtenir l'émission de certificats d'autorisation pour l'opération de terrains de stationnement et l'installation d'enseignes s'y rapportant.

Les demandeurs ont fait l'acquisition de divers terrains sur le territoire de la Cité en vue d'y exploiter des espaces de stationnement. Le règlement de zonage interdit le stationnement comme usage principal dans les limites de la Cité et seuls les espaces de stationnements placés sous l'égide de la Cité sont permis. Quant aux enseignes, elles doivent être proportionnelles aux dimensions des bâtiments.

La Cour considère que le règlement est totalement prohibitif et que cette prohibition n'est autorisée ni par la *Loi*, ni par le schéma d'aménagement. Pour ce qui est des enseignes, l'absence de bâtiment d'importance sur les terrains de stationnement ferait en sorte que les

demandeurs ne pourraient y installer aucune enseigne, ce qui est prohibitif et porte atteinte à la liberté d'expression. La Cour déclare donc le règlement inopposable aux demandeurs.

N.D.L.R. : Jugement porté en appel, C.A. de Montréal, n° 500-09-010669-018.

## ZONAGE - RESPONSABILITÉ

*Immeubles Assad inc. c. Gatineau (Ville de)*, C.S. de Hull, l'Honorable Johanne Trudel, j.c.s., le 22 septembre 2000, Référence 2000BE-1386.

La Cour est saisie d'une action en dommages et intérêts contre la Ville pour perte de revenus.

La demanderesse a loué un immeuble à une entreprise de radiotéléphonie qui désirait y ériger des antennes de télécommunication. Le règlement de zonage ne permettait toutefois pas l'installation de telles antennes dans cette zone et les négociations en vue de modifier le règlement n'ont pas eu de succès. Conformément aux conditions du bail, l'entreprise de radiotéléphonie a résolu le bail pour ce motif et la demanderesse réclame à la Ville la perte de revenus en découlant.

La demanderesse n'ayant donné aucun avis au Procureur général, elle ne peut soulever ici la constitutionnalité du règlement municipal. Ce dernier doit donc être présumé valide et les allégations d'empiètement législatif de la Ville sur la compétence fédérale exclusive en matière de télécommunication ne peuvent être examinées dans le cadre de ce litige.

Le fait que l'érection d'une telle antenne par un tiers ait déjà été autorisée par erreur ne permet pas de conclure que la Ville a enfreint sa réglementation afin de faire concurrence à la demanderesse. De même, en indiquant à l'entreprise de

radiotéléphonie quels immeubles pouvaient se prêter à l'installation de telles antennes tout en respectant le règlement, la Ville n'a pas agi en vue de priver la demanderesse de revenus. Enfin, la Ville n'a commis aucune faute en refusant de modifier sa réglementation de zonage.

## ZONAGE CONTRACTUEL - ENTRAVE AU POUVOIR RÉGLEMENTAIRE

*Pacific National Investments Ltd. c. Victoria (Ville de)*, C.S. Can., les Honorables juges Gonthier, Iacobucci, Arbour, Lebel, Major, Bastarache et Binnie, le 14 décembre 2000, Référence J.E. 2001-64.

La majorité de la Cour suprême conclut que même si une municipalité peut conclure des contrats relatifs à des droits de propriété et à des activités commerciales, elle ne peut pas souscrire à des engagements qui entravent son pouvoir de réglementation, à moins d'y être autorisée par la *Loi*.

En l'espèce, la Ville ne pouvait pas établir ni être liée par une clause selon laquelle elle s'engageait à maintenir le zonage pendant un certain nombre d'années et à payer des dommages et intérêts si elle le modifiait. Peu importe que cette clause ait pu être justifiée ou non pour des raisons d'efficacité commerciale, elle était *ultra vires* et contraire à l'ordre public établi par le législateur.

---

## **[inforoutemunicipale.qc.ca](http://inforoutemunicipale.qc.ca)**

Nous invitons nos lecteurs à consulter le site [inforoutemunicipale.qc.ca](http://inforoutemunicipale.qc.ca) qui est un portail très complet sur l'actualité municipale.

Les chroniques et résumés apparaissant dans le Bulletin municipal y sont reproduits.

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](http://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  
Sylvain Bélair  
Christiane Béland  
Marcel Bélanger, c.r.  
Yves Bélanger  
Jean-Pierre Berger  
Alain Bergeron  
Nancy Bishai  
Guy Blanchet  
Bernard Blouin  
Stéphane Brière  
Gérard Caisse  
Michel Cantin  
Yves Chaîné  
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  
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 Piotte  
Robert C. Potvin  
Yves Robillard  
Pierre-Georges Roy  
Pierre Sauvé  
Alain Séguin  
Marc Simard  
Bernard Synnott  
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  
Cathy-Maude Croft  
Reine-Marie Roy

**BEAUMIER, ROBERGE, VIGEANT, LAPRISE, DAIGLE, S.E.N.C.**

**Joliette**  
Robert Malo

**Trois-Rivières**  
François Daigle  
Gérald Laprise  
Isabelle Mailhot  
Marc Roberge  
François Vigeant  
Marcel J.G. Beaumier, *conseil*