

# Bulletin

---

# MUNICIPAL

Volume 21, no 3 pages 87 à 154

DÉCEMBRE 2001

## SOMMAIRE

POUR S'Y RETROUVER RELATIVEMENT À LA LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES (L.R.Q., C. P-41.1) <i>par M<sup>e</sup> Yves Chaîné</i>	87
LE DOMAINE PUBLIC MUNICIPAL : COMMENT RECONNAÎTRE UN BIEN INSAISSISSABLE <i>par M<sup>e</sup> Diane Larose</i>	97
COMMENTAIRE D'ARRÊT L'AFFAIRE VILLE DE ST-ROMUALD : ENTRE L'AMÉNAGEMENT ET LA MORALE <i>par M<sup>e</sup> Alain-Claude Desforges</i>	103
JURISPRUDENCE	107
LÉGISLATION	127
RÉGLEMENTATION	129
INDEX ALPHABÉTIQUE DES SUJETS 2001	133
INDEX ALPHABÉTIQUE DE LA JURISPRUDENCE 2001	143
ARTICLES PARUS EN 2001	153



**Bélanger Sauvé**

AVOCATS

AGENTS DE MARQUES DE COMMERCE

**À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002,**  
**M<sup>e</sup> Pierre Moreau, M<sup>e</sup> Gérard Caisse et M<sup>e</sup> Claude Picard**  
assureront notre présence en Montérégie,  
à partir de notre bureau à Longueuil.

**M<sup>e</sup> Henri Richard et M<sup>e</sup> Catia Larose**  
se joignent également à notre équipe.

**Nous sommes situés au :**  
370, chemin de Chambly, Bureau 200  
Longueuil (Québec) J4H 3Z6  
Téléphone : (450) 677-3081 • Ligne sans frais : 1 866 677-3081  
Télécopieur : (450) 677-0236



## PRIX BÉLANGER-SAUVÉ

Monsieur Nicolas Beauchamp s'est vu remettre  
le prix Bélanger-Sauvé comportant une bourse de 1 000 \$.

Ce prix annuel, institué depuis 1990, souligne l'excellence  
des résultats académiques obtenus en droit administratif  
par un(e) étudiant(e) de l'Université de Montréal.

**A C C È S À N O T R E S I T E**

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

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

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

Poste-Publication, numéro de convention 1467840

# POUR S'Y RETROUVER RELATIVEMENT À LA LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES (L.R.Q., C. P-41.1)

par M<sup>e</sup> Yves Chaîné\*

## HISTORIQUE LÉGISLATIF

La *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec* (alors appelée *Loi sur la protection du territoire agricole*) a été adoptée le 22 décembre 1978 avec effet rétroactif quant à son entrée en vigueur au 9 novembre 1978.

Depuis 1978, cette loi a été amendée plus de trente fois mais on compte quatre grandes réformes :

- 1985 : Chapitre 26 des *Lois du Québec*, 1985 (entrée en vigueur : 20 juin 1985)

Cette première réforme a introduit le processus de révision des zones agricoles (consultation des MRC) et mis en place certaines mesures de protection des administrés.

- 1989 : Chapitre 7 des *Lois du Québec*, 1989 (entrée en vigueur : 1<sup>er</sup> juillet et 2 août 1989)

Cette seconde réforme a créé le concept de secteur exclusif, a également

institué le *Tribunal d'appel en matière de protection du territoire agricole (TAPTA)* et a établi les règles d'immunité et de réciprocité applicable en zone agricole.

- 1996 : Chapitre 26 des *Lois du Québec*, 1996, auquel on réfère encore aujourd'hui sous le vocable de *Loi sur le droit de produire*. (entrée en vigueur : 20 juin 1997)

Il a introduit le concept de protection des activités agricoles et créé l'obligation pour le milieu municipal de prévoir une réglementation (régionale et locale) conforme aux orientations particulières d'aménagement prévues par le gouvernement, dans les zones agricoles. Le milieu municipal doit dorénavant assurer la compatibilité des normes d'aménagement et d'urbanisme avec l'objectif de favoriser l'utilisation prioritaire du sol à des fins d'activités agricoles et, dans ce cadre, la coexistence harmonieuse des utilisations agricoles et non agricoles (nos soulignés).

---

\* M<sup>e</sup> Yves Chaîné pratique à notre cabinet de Joliette. Cette conférence a été présentée dans le cadre d'une formation donnée aux membres de l'Association des directeurs municipaux du Québec, le 30 novembre 2001.

Pour permettre d'atteindre ses objectifs, le Projet de loi 23 de 1996 impliquait, entre autres, les éléments suivants :

- introduction des premières orientations gouvernementales relatives à la protection du territoire et des activités agricoles;
  - création des comités consultatifs agricoles au sein des MRC;
  - introduction de la première directive relative à la détermination des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs en milieu agricole (c. P-41.1, r.1);
  - introduction d'un nouveau règlement provincial sur la réduction de la pollution d'origine agricole (c. Q-2, r. 18.2);
  - abolition des secteurs exclusifs.
- 2001 : Chapitre 35 des *Lois du Québec*, L.Q. 2001 (appelé Projet de loi 184) (entrée en vigueur : 21 juin 2001)

Cette quatrième et dernière réforme majeure vise à faciliter et accélérer l'atteinte des objectifs annoncés par la réforme de 1996 (Projet de loi 23) en introduisant notamment le concept « *droit au développement* » pouvant bénéficier à certains établissements d'élevage, en décrétant un gel du pouvoir des municipalités d'adopter des normes découlant des prescriptions de l'article 113, paragraphes 3, 4 et 5, de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme en zone agricole* (article 37)<sup>1</sup> et en restreignant la notion de droit acquis en zone agricole.

## UN BREF RAPPEL SUR LA SITUATION EN 1997

Depuis le milieu des années 1980, certains problèmes de compatibilité se sont développés dans la zone agricole, principalement issus de la cohabitation parfois difficile entre les usages de type résidentiel et des usages agricoles de plus en plus intensifs, liés principalement aux activités de production animale à grande échelle.

En effet, depuis 1978 et jusqu'au milieu des années 1980, les municipalités étaient généralement très conciliantes face aux nombreuses demandes de contribuables qui souhaitaient obtenir une autorisation de la *CPTAQ* afin d'implanter, en zone agricole, un usage non agricole, plus souvent qu'autrement de type résidentiel.

Cette situation a contribué à créer et développer ce que l'on appelle maintenant des îlots déstructurés et l'homogénéité des secteurs agricoles en fut affectée.

De plus, les méthodes d'exploitation agricole n'ont cessé d'évoluer et, en raison des impératifs liés aux lois du marché, la production agricole a pris des proportions beaucoup plus considérables que ce qui avait cours dans les années 60 ou 70. On a ainsi vu naître des entreprises agricoles que d'aucun ont qualifié de « *méga* » et qui ont souvent, à tort ou à raison, inquiété le monde municipal, amenant ainsi ce dernier à adopter des règlements parfois très contraignants en zone agricole.

C'est ainsi qu'au fil des ans une situation conflictuelle s'est développée et le législateur a finalement dû intervenir pour départager le pouvoir des organismes municipaux d'établir des règles dans la zone agricole provinciale par rapport au droit légitime des agriculteurs d'y pratiquer l'agriculture sans trop de contraintes.

Pour illustrer la situation, soulignons que plusieurs municipalités avaient et ont toujours établi un zonage de production, le tout consécutivement à l'important jugement prononcé par le juge Turmel, en 1986, dans l'affaire *Beauvais et al c. Sainte-Anne-de-Sabrevois*<sup>2</sup>.

Par la suite, dans l'affaire *Martel c. Sainte-Jeanne-de-Pont-Rouge*<sup>3</sup>, la Cour d'appel du Québec avait statué qu'un règlement de zonage qui prohibait l'usage agricole dans une zone protégée était inapplicable car il prohibait ce qu'une loi d'ordre public (la *Loi sur la protection du territoire agricole*) voulait protéger. Cependant, du même souffle, la Cour d'appel confirmait le droit des municipalités de réglementer le type et le mode d'exploitation agricole en zone agricole (nos soulignés). Ce jugement de la Cour d'appel du Québec reconnaissait donc aux municipalités le droit de subdiviser la zone agricole en zones agricoles municipales et de préciser, dans telles zones, quels étaient les usages agricoles autorisés et quels étaient ceux prohibés.

Une autre décision importante a été rendue par la Cour supérieure, en 1994, dans l'affaire *Mathieu c. Saint-Hyacinthe le confesseur*<sup>4</sup>. Cette décision reconnaissait aux municipalités le pouvoir d'imposer des normes de distance aux bâtiments agricoles dans le but évident de protéger la qualité de l'air pour les voisins et les autres usagers de la zone agricole. C'est ce précédent judiciaire qui a servi de base aux nombreux règlements municipaux qui ont suivi et qui visaient à établir des distances séparatrices.

À cette époque, les schémas d'aménagement et les documents complémentaires ne contenaient généralement pas de contraintes particulières en zone agricole et, par conséquent, les municipalités qui ont mis de l'avant un zonage de production l'ont fait en conformité avec les schémas de première génération.

D'autres municipalités ont également profité du courant jurisprudentiel de la fin des années 80 et du début des années 90 pour incorporer, à même leur réglementation sur le zonage, des normes de distance et d'implantation auxquels étaient assujettis les bâtiments agricoles et, là encore, elles exerçaient les pouvoirs que la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* leur accordait en vertu des deuxième et troisième alinéa de l'article 113.

Par ailleurs, les municipalités qui avaient tenté de limiter l'épandage en utilisant leurs pouvoirs généraux de réglementer en matière de nuisance avaient essuyé un échec (*Sainte-Pétronille c. Welch*<sup>5</sup> puisqu'en telles matières, l'article 124 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*<sup>6</sup> faisait en sorte que la municipalité ne pouvait pas substituer ses propres normes (règlements sur la prévention) à celles déjà édictées par le ministère de l'Environnement du Québec.

Pour le monde agricole, toute cette réglementation locale présentait de nombreux inconvénients, dont, entre autres :

- absence d'uniformité des normes dans la zone agricole provinciale;
- impossibilité pratique pour les agriculteurs de s'opposer aux amendements introduits dans les zones agricoles (zonage de production) en raison de leur poids démographique relativement faible;
- impossibilité de démarrer de nouvelles exploitations de production ailleurs que dans les zones où ce type d'usage était spécifiquement autorisé et, dans ces zones, aux conditions prescrites en matière d'implantation et de distances séparatrices;

- gel du développement de certains établissements de production pré-existants qui se retrouvaient dans une situation de « *droit acquis* », avec parfois peu de possibilité d'étendre l'exploitation (article 113, paragraphe 18, LAU).

C'était une question de temps avant que le législateur ne soit forcé d'intervenir pour répartir les pouvoirs et les responsabilités des intervenants de la zone agricole.

C'est ce que le chapitre 26 des *Lois du Québec* de 1996 a tenté de faire. Cette loi a consacré la primauté de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* par rapport à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, dans la zone agricole évidemment.

Depuis longtemps, l'article 98 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* était en place mais, à lui seul, il n'a pas toujours donné les résultats que le milieu agricole souhaitait.

Par le chapitre 26 des Lois de 1996, le législateur a donc donné priorité à la protection du territoire et des activités agricoles de la façon suivante :

- le législateur a prévu que le processus de révision des schémas d'aménagement des MRC, en cours de révision, allait être mis à contribution. Le paragraphe 2.1 a donc été ajouté à l'article 5 de *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* :

*« sans restreindre la généralité des paragraphes 1 et 2, ni limiter l'application des autres éléments du schéma à l'égard de l'ensemble du territoire de la municipalité régionale de comté, déterminer les orientations d'aménagement*

*et les affectations du sol que la municipalité régionale de comté estime appropriées pour assurer, dans la zone agricole faisant partie de son territoire, la compatibilité des normes d'aménagement et d'urbanisme avec l'objectif de favoriser l'utilisation prioritaire du sol à des fins d'activités agricoles et, dans ce cadre, la coexistence harmonieuse des utilisations agricoles et non agricoles. »*

- par la même occasion, le législateur a requis des MRC, toujours dans le cadre de la révision des schémas, un document complémentaire devant faire état des distances séparatrices :

*« le document d'une municipalité régionale de comté dont le territoire comprend une zone agricole doit contenir ce qu'elle estime approprié pour donner application à l'article 79.1 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (chapitre P-41.1) ainsi que des paramètres pour la détermination, en regard des inconvénients causés par les odeurs inhérentes à certaines activités agricoles, des distances séparatrices visées au troisième alinéa de l'article 113. »*

- le législateur a créé les comités consultatifs agricoles au sein des MRC, comités constitués minimalement à 50 % d'agriculteurs;
- le législateur a consacré le partage des responsabilités entre le ministère de l'Environnement, responsable de l'application du règlement sur la réduction de la pollution d'origine

agricole, et le monde municipal, responsable d'établir les distances séparatrices appropriées à la gestion des odeurs en zone agricole ;

- comme les municipalités ne détenaient pas toutes de telles normes à cette époque, le législateur a donc dû mettre en place « *une directive* » que les municipalités devaient faire respecter jusqu'à ce que leurs propres normes de distances séparatrices, conformes aux schémas révisés, soient édictées ;
- le législateur a également promulgué de nouvelles orientations d'aménagement en zone agricole, orientations devant être reflétées dans tous les projets de schémas révisés à venir ;
- enfin, le législateur a précisé les normes de réciprocité qui devaient être dorénavant respectées en zone agricole, le tout s'exerçant via des servitudes notariées et inscrites au Bureau de la publicité des droits.

Le lecteur pourra référer avec intérêt à l'excellent texte de M<sup>e</sup> Johanne Brassard dans le cadre d'une conférence prononcée lors des Récents développements en droit municipal<sup>7</sup>.

## PROJET DE LOI 184

(chapitre 35 des *Lois du Québec de 2001*)  
(entrée en vigueur : 21 juin 2001)

Le Projet de loi 23 de 1996 n'a pas aplani toutes les difficultés. Les représentants du milieu agricole ont tôt fait de relever les lacunes de la précédente réforme et ils ont, par conséquent, réclamé des mesures correctives. À titre d'exemple, nous pouvons citer le cas des entreprises agricoles situées à proximité immédiate de bâtiments d'habitation et qui se voyaient incapables de procéder à des agrandissements en raison du

refus de leurs voisins non agriculteurs de souscrire à une servitude relative aux distances séparatrices. Dans un tel cas, l'agrandissement ne pouvait être réalisé et l'entreprise agricole se trouvait sclérosée dans son développement. Selon certains, cette situation pouvait même conduire à la mort lente de certaines entreprises agricoles incapables de suivre l'évolution du marché.

De plus, le processus de révision des schémas d'aménagement s'avère un processus lent. Par conséquent, dans la vaste majorité des MRC du Québec, les schémas d'aménagement de seconde génération, devant contenir les normes issues des orientations gouvernementales dans la zone agricole, ne sont pas encore en vigueur. Par conséquent, rien ne s'opposait à ce que les municipalités locales maintiennent leur réglementation en vigueur (zonage de production, distances séparatrices, normes d'implantation) voire en adoptent de nouvelles, sans que leur conformité ne pose de difficultés par rapport aux schémas actuels (non révisés).

Le Projet de loi 184 s'attaque donc, entre autres, à ces problèmes, et voici comment :

- le gel de certains pouvoirs locaux en matière d'urbanisme

L'une des dispositions-clé du Projet de loi 184 est l'article 37 qui décrète une forme de gel des pouvoirs locaux d'intervention réglementaire en zone agricole.

En effet, depuis le 21 juin dernier, une municipalité locale, située dans une MRC qui n'a pas encore révisé son schéma pour tenir compte des nouvelles orientations, ne peut plus adopter un règlement de zonage ayant pour effet de modifier, dans la zone agricole, les usages et densités, les distances séparatrices, le volume

des constructions, les aires de planchers, les marges ou toute autre mesure susceptible d'avoir un impact sur l'implantation et le développement des activités agricoles.

Par cette méthode, le législateur s'assure que les municipalités ne pourront pas adopter de règlements qui, dans un avenir plus ou moins rapproché, iraient en contradiction avec les schémas d'aménagement révisés devant refléter les nouvelles orientations gouvernementales pour la zone agricole.

- **Le retour du contrôle intérimaire**

Les MRC se voient offrir la possibilité de régir la zone agricole des municipalités locales situées sur leur territoire par le truchement d'un règlement de contrôle intérimaire qui, lui, devra être conforme aux orientations provinciales et qui assurera l'intérim jusqu'à ce que les schémas d'aménagement révisés puissent entrer en vigueur et que les règlements de concordance locaux puissent être promulgués. Évidemment, ce règlement de contrôle intérimaire devra être lui aussi conforme aux orientations gouvernementales, à défaut de quoi, il sera désavoué par l'autorité provinciale.

- ***Petits établissements de production***

Le Projet de loi 184 prévoit également que certaines petites entreprises agricoles existantes à la date du 21 juin 2001 se voient conférer un droit au développement, même si elles sont incapables de respecter les distances séparatrices contenues

présentement dans la directive provinciale. En effet, de telles entreprises agricoles pourront augmenter le nombre d'unités animales jusqu'à un maximum de 75 UA dans la mesure où le total des unités animales n'excèdera pas 225 UA et ce, sans s'assujettir aux distances séparatrices normalement applicables.

Cette exception s'applique malgré toute réglementation municipale locale incompatible dont, entre autres, une réglementation portant sur le zonage de production, les superficies maximales des bâtiments et les droits acquis. Seules les marges avant et latérales sont susceptibles d'être respectées ainsi que certaines normes contenues dans la réglementation provinciale sur la prévention de la pollution par les établissements de production animale. Soulignons cependant que les petites exploitations porcines qui se trouvent dans une telle situation doivent respecter des conditions additionnelles, dont, entre autres, l'obligation de couvrir les structures d'entreposage des lisiers lorsqu'ils sont utilisés à moins de 550 mètres d'un périmètre d'urbanisation.

- Modifications des dispositions relatives aux droits acquis à un usage autre qu'agricole (article 101)

Il est aussi significatif de noter que le législateur a jugé bon de modifier le libellé de l'article 101 de la loi afin que celui-ci soit dorénavant beaucoup plus contraignant pour les bénéficiaires de droits acquis, à des usages autre qu'agricoles en zone agricole. En effet, dans l'ancien régime, le bénéficiaire d'un droit

acquis en zone agricole (par exemple : zone commerciale) pouvait, sans l'autorisation de la Commission, modifier son usage pour un autre usage dérogatoire (par exemple : usage industriel) en ayant seulement à respecter les normes de la réglementation municipale sur le zonage (article 113, paragraphe 18). Or, depuis le 21 juin dernier, toute nouvelle utilisation principale à une fin autre que l'agriculture sur une superficie bénéficiant de ce droit acquis et toute modification de l'utilisation existante au 21 juin 2001 est subordonnée à une autorisation de la Commission.

À notre avis, la Commission devra développer des critères pour déterminer dans quel cas elle autorisera le changement d'usage et dans quel autre cas elle s'y opposera. Nous croyons qu'elle s'inspirera des articles 12, 61.1, 61.2, 62 et 65.1 de la Loi pour orienter sa décision.

Ainsi, si, par hypothèse, la Commission constate que le changement d'usage envisagé représente des contraintes additionnelles pour le milieu agricole environnant, elle pourrait refuser l'autorisation recherchée. Il est plausible que la Commission développe, en matière de changement d'usage, une jurisprudence conséquente avec celle qu'elle a développée depuis 1996 face aux nouvelles demandes d'utilisation à des fins autres qu'agricoles. Il est vraisemblable que la Commission s'inspirera aussi de l'importante décision prononcée par la Cour suprême du Canada dans l'affaire *Saint-Romuald c. Olivier*<sup>8</sup> le 27 septembre dernier.

## CONCLUSION

Les quatre réformes majeures de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* du Québec témoignent toutes de la même volonté du législateur d'accroître le degré de protection du territoire et de l'activité agricole au Québec et cela se fait évidemment au détriment d'un pouvoir local et autonome d'intervention en matière d'aménagement du territoire.

Il devenait évident que les pouvoirs locaux et régionaux issus de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ne pouvaient que venir en opposition avec la philosophie de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec*. D'ailleurs, il y a de cela plus de vingt ans, le professeur Lorne Giroux aurait pour ainsi dire prédit ce conflit dans un article paru en 1980 et intitulé « *Le nouveau droit de l'aménagement ... ou l'enfer pavé de bonnes intentions* » :

*« La philosophie de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme repose sur l'idée que la compétence en matière d'aménagement du territoire doit être confiée aux instances publiques régionales. La philosophie de la Loi sur la protection du territoire agricole est au contraire à l'effet que la protection du territoire agricole est un objectif national trop important pour le laisser entre les mains des élus locaux. De plus, comment pourra-t-on harmoniser une loi sectorielle centralisée qui établit un régime fondé sur la discrétion administrative pour la protection des terres agricoles et une législation ayant pour but de créer un régime général d'aménagement fondé sur la décentralisation et le pouvoir réglementaire ?*

*En réalité, ce qu'on demande au législateur pour l'harmonisation, c'est de réaliser la quadrature du cercle et toute harmonisation sera impossible s'il n'est pas réalisé*

*qu'on ne peut ad infinitum laisser chacun des ministères du gouvernement mettre sur pied son propre système de contrôle sectorial centralisé.»<sup>9</sup>.*

Le Projet de loi 184 devrait enfin convaincre ceux qui doutent encore de la victoire du droit agricole centralisé sur le droit à l'aménagement du territoire décentralisé. Les droits des producteurs agricoles en zones agricoles sont de mieux en mieux protégés et le pouvoir d'intervention « *autonome* » local en zones agricoles est en voie d'extinction.

Quant on examine l'effet combiné des trois dernières réformes (1989, 1996 et 2001), on ne peut que s'interroger sur la curieuse façon qu'a le législateur provincial d'aménager « *sa* » zone agricole tout en tentant de laisser l'impression que les autorités municipales locales et régionales ont encore quelque chose à y voir.

Il aurait sans doute été plus simple, dans le cadre de l'une ou l'autre de ces réformes, de décréter purement et simplement les normes d'aménagement des zones agricoles et le contrôle de ces normes d'aménagement par la CPTAQ, tant en termes d'usage, d'implantation, de distance séparatrice, de superficie, de marge, etc. que d'utiliser la méthode actuelle, fondée sur des orientations, un pouvoir de désaveu, des schémas d'aménagement, des documents complémentaires, des comités consultatifs, des règlements de contrôle intérimaire, des règlements locaux de concordance, des directives relatives aux distances séparatrices et un règlement provincial relatif à la prévention de la pollution d'origine agricole.

## Références au texte

1. L.R.Q. c. A-19.1
  2. (1986) 34 M.P.L.R. 258 (C.S.)
  3. [1995] R.J.Q. 2584 (C.A.)
  4. J.E. 94-401 (C.S.)
  5. J.E. 94-439 (C.S.)
  6. L.R.Q., c. Q-2
  7. Service de la Formation permanente du Barreau du Québec, Les Éditions Yvon Blais, 1998
  8. 2000 C.S.C. 57, 27 septembre 2001
  9. (1980) 11 Rev. Gén. de Droit 65
-

# LE DOMAINE PUBLIC MUNICIPAL : COMMENT RECONNAÎTRE UN BIEN INSAISSISSABLE

par M<sup>e</sup> Diane Larose

Les municipalités sont de grands donneurs d'ouvrage et lorsque des litiges opposent ceux qui ont contribué à la construction des édifices ou des équipements municipaux à la municipalité, il n'est pas rare que l'aliénabilité et la saisissabilité de tels biens soient mis en cause.

En effet, en vertu des dispositions du *Code civil du Québec*<sup>1</sup> l'inaliénabilité d'un bien entraîne son insaisissabilité (art. 1215 C.c.Q.) et le bien insaisissable ne peut pas être grevé d'une hypothèque (art. 2628 C.c.Q.).

La question n'est pas nouvelle et a récemment intéressé la Cour d'appel du Québec dans l'affaire *Les bâtiments Kalad'Art inc. c. Construction D.R.M. inc.*<sup>2</sup>.

Ayant à qualifier la nature d'un entrepôt à sel et à sable appartenant à la Ville de Rimouski, à la lumière de l'article 916 C.c.Q., la Cour d'appel du Québec, sous la plume de Mme la juge Mailhot, a profité de l'occasion pour proposer une étude, dense et concise, des critères qui permettent de conclure qu'un immeuble est affecté à l'utilité publique, au sens de l'article 916 C.c.Q., ce qui le rend inaliénable et insaisissable.

Les faits ayant conduit au litige, dans l'affaire *Kalad'Art*, sont simples. Construction D.R.M. inc. (ci-après «*D.R.M.*») est l'entrepreneur retenu par la Ville de Rimouski pour construire l'entrepôt à sel et à sable et Les bâtiments Kalard'Art inc. (ci-après «*Kalard'Art*») lui fournit des matériaux. *D.R.M.* faisant défaut de lui payer le solde des matériaux fournis, *Kalad'Art* procède à l'inscrip-

tion d'un avis d'hypothèque légale et d'une inscription d'un préavis d'exercice d'un recours hypothécaire, ce qui incite *D.R.M.* à présenter une requête en radiation de l'inscription de l'avis d'hypothèque légale et du préavis d'exercice en soutenant que l'entrepôt à sel et à sable ne peut faire l'objet de l'inscription d'une hypothèque légale, s'agissant d'un bien insaisissable puisque affecté à l'utilité publique au sens de l'article 916 C.c.Q.

L'article 916 C.c.Q. se lit comme suit dans sa partie pertinente :

«*Art. 916. [...] Nul ne peut non plus s'approprier les biens des personnes morales de droit public qui sont affectés à l'utilité publique.*»

Pour mieux saisir la portée exacte de cet article, la Cour d'appel s'attarde préalablement au texte de la disposition qui existait dans le *Code civil du Bas-Canada*<sup>3</sup>; il s'agit de l'article 2220 C.C. dont il est nécessaire de reproduire le texte des versions française et anglaise puisque, selon l'étude proposée par la Cour d'appel, chaque version a donné lieu à un courant interprétatif :

«*Art. 2020. Les chemins, rues, quais, débarcadères, places, marchés, et autres lieux de même nature, possédés pour l'usage général et public, ne peuvent s'acquérir par prescription, tant que la destination n'a pas été changée autrement que par l'empêtement (sic) souffert.*  
*Roads, streets, wharfs, landing-places,*

*squares, markets and other places of a like nature, possessed for the general use of the public, cannot be acquired by prescription, so long as their destination has not been changed otherwise than by tolerating the encroachment. [emphase ajoutée]*»

L'interprétation jurisprudentielle analysée par la Cour d'appel, dans l'affaire **Kalad'Art**, démontre que la version anglaise de l'article 2220 C.C. commandait une interprétation plus restrictive que la version française puisqu'elle restreignait l'application de l'article aux biens utilisés par le public. Dans cette optique, la Cour d'appel avait déjà considéré un bâtiment municipal affecté à l'entretien comme ne faisant pas partie du domaine public parce qu'il était destiné au seul usage de l'administration municipale<sup>4</sup>. En résumé, pour bénéficier des caractéristiques d'inaliénabilité et d'insaisissabilité, le bien municipal devait être affecté à l'usage de tous les citoyens.

Peu de temps après, la Cour d'appel du Québec adoptait l'interprétation plus libérale permise par la traduction française dans l'arrêt **Kalor Ltd. c. Kwiat**<sup>5</sup> en décidant qu'un incinérateur construit par la municipalité faisait partie du domaine public.

L'interprétation donnée à la version française de l'article 2220 C.C. s'attardait sur la question de savoir si, pour considérer un bien comme étant d'utilité publique, le bien est essentiel au fonctionnement de la municipalité, peu importe que tous les citoyens puissent en faire usage ou pas.

Malgré l'évolution jurisprudentielle vers une interprétation plus libérale du critère de l'«*usage général et public*» d'un bien, il faut réaliser que les tribunaux n'ont pas cessé de recourir périodiquement à la version anglaise de l'article 2220 C.C., causant ainsi un certain flottement dans la jurisprudence que la Cour d'appel a tenté d'éclaircir dans l'arrêt **Kalad'Art**.

La Cour d'appel précise qu'à l'instar de l'article 2220 C.C., l'article 916 C.c.Q. consacre la théorie de la dualité domaniale en vertu de laquelle les biens d'une municipalité sont divisés en deux catégories : les biens faisant partie du domaine public de la municipalité, qui sont insaisissables, et les biens faisant partie du domaine privé de la municipalité, qui sont saisissables. Pour qu'un bien fasse partie du domaine public de la municipalité, il faut qu'il soit affecté à l'utilité publique, selon les termes de l'article 916 C.c.Q.<sup>6</sup>.

Quelle était donc l'intention du législateur lorsqu'il a édicté l'article 916 C.c.Q., s'interroge la Cour d'appel.

Le législateur a-t-il voulu reprendre les critères du caractère essentiel du bien contenus dans la version française de l'article 2220 C.C.? Souhaitait-il plutôt conjuguer les deux interprétations contenues à l'article 2220 C.C. et vouloir qu'un bien soit considéré comme étant affecté à l'utilité publique s'il est destiné à l'usage public et général, s'il est essentiel au fonctionnement de la municipalité ou s'il est gratuitement à la disposition du public en général?<sup>7</sup>

S'attardant de plus aux opinions exprimées par les auteurs, la Cour d'appel précise que l'utilité publique peut être directe ou indirecte, l'utilité indirecte se manifestant si le bien meuble ou immeuble n'est pas utilisé par la population mais possédé par la municipalité dans l'intérêt général et pour une fin municipale<sup>8</sup>.

Préférant la théorie de l'accessoire illustrée non seulement dans l'affaire **Kalor Ltd.** précitée mais dans l'affaire **Ville de Laval c. 139172 Canada inc.**<sup>9</sup>, Mme la juge Mailhot adhère à l'exercice qui consiste à se demander si un service essentiel d'une municipalité peut fonctionner sans l'accessoire que l'on cherche à qualifier au sens de l'article 916 C.c.Q.

Autrement dit, même s'il s'agit d'un accessoire utile, s'agit-il d'un accessoire dont on ne peut se passer ?

Mme la juge Mailhot précise son raisonnement comme suit :

*« Alors, est-il possible de qualifier ici l'entrepôt à sel et à sable de bien affecté à l'utilité publique au sens de l'article 916 C.C.Q. ? Je crois que l'article 916 C.C.Q. et les termes « affectés à l'utilité publique » qui s'y trouvent devraient recevoir une interprétation large, qui fusionne les diverses interprétations données aux versions française et anglaise de l'article 2220 C.C. De même, je suis d'avis que la théorie de l'accessoire devrait être appliquée au moment de définir si un bien est affecté ou non à l'utilité publique. À mon avis, une portée aussi large donnée à l'article 916 C.C.Q. n'irait pas à l'encontre de la volonté du législateur qui, en édictant la règle du bien affecté à l'utilité publique, n'a voulu qu'empêcher que des biens bénéficiant à la population d'une municipalité ne tombent dans le domaine privé et deviennent saisissables. »<sup>10</sup>*

C'est ainsi que tout en admettant qu'un entrepôt à sel et à sable n'est pas en essentiel au fonctionnement de l'administration de la municipalité, la Cour reconnaît qu'un tel entrepôt est toutefois lié à la fourniture d'un service qui lui est essentiel au bon fonctionnement d'une municipalité, à savoir l'entretien des rues. Cette utilisation publique indirecte l'incite à qualifier l'entrepôt de « bien affecté à l'utilité publique ».

Tout en se déclarant d'accord avec l'opinion de sa collègue, M. le juge Biron s'inquiète de la zone grise qu'est susceptible de créer l'interprétation large de l'article 916 C.c.Q. proposée par Mme la juge Mailhot.

Craignant que tous ceux qui participent à la construction d'un édifice ne soient pas toujours capables de déterminer avec certitude si l'édifice est affecté à l'utilité publique au sens de l'article 916 C.c.Q., M. le juge Biron invite donc le législateur à préciser l'état du droit sur la question de façon à ce que les personnes impliquées dans une construction destinée à un usage municipal connaissent exactement l'étendue de leurs droits.

Ainsi, à la lumière de l'arrêt rendu dans l'affaire **Kalad'Art inc.**, toute personne intéressée à connaître l'étendue de la garantie dont elle peut bénéficier à l'égard d'une créance qu'elle détient contre une municipalité pour avoir participé à la construction d'un édifice ou d'un équipement municipal doit, d'abord et avant tout, s'interroger sur l'utilité de ce bien et son lien avec le service que la municipalité doit fournir.

L'examen de la question ne s'arrête cependant pas là, comme vient tout juste de le démontrer la Cour supérieure dans un jugement rendu par Mme la juge Pierrette Rayle dans l'affaire **Construction Socam ltée c. E.C.E. électrique inc.**<sup>11</sup>.

Cette décision élargit le spectre des éléments qui doivent être considérés avant de conclure au caractère inaliénable et insaisissable d'un bien appartenant à une personne morale de droit public.

Dans cette affaire, la requérante, un entrepreneur général en construction, demandait la radiation de l'hypothèque légale et du préavis d'exercice publiés par l'intimée, un sous-traitant ayant participé au projet de réaménagement du quartier général de la police de la Communauté urbaine de Montréal.

La requérante plaidait simplement que l'immeuble grevé est affecté à l'utilité publique et que sa destination est donc liée à un service public essentiel.

S'appuyant sur les règles proposées par la Cour d'appel dans l'affaire *Kalad'Art inc.*, la Cour supérieure constate qu'à première vue, il lui semble que l'hypothèque légale a été publiée sans droit vu les dispositions de l'article 916 C.c.Q. Mais, la Cour souligne que la Communauté urbaine de Montréal dispose, de par sa loi constitutive, de pouvoirs beaucoup plus larges que ceux conférés à une municipalité régie par la *Loi sur les cités et villes*<sup>12</sup>.

En effet, la Cour constate que les articles 113 et 119 de la *Loi sur la Communauté urbaine de Montréal*<sup>13</sup> permettent à la C.U.M. de grever ses immeubles, de les hypothéquer et de les aliéner purement et simplement, tandis que l'article 28, alinéa 1, paragraphe 2.1 L.C.V. ne prévoit pas spécifiquement le pouvoir d'hypothéquer un immeuble.

Or, citant l'article 300 C.c.Q., la Cour conclut que les dispositions statutaires particulières de la loi doivent l'emporter sur les dispositions plus générales, tel l'article 916 C.c.Q.

La Cour « voit mal comment on pourrait opposer à un prêteur, un fournisseur traitant de bonne foi avec la C.U.M., l'application unilatérale de certaines dispositions de la loi. En vertu de sa loi constitutive, la C.U.M. aurait le pouvoir de consentir une hypothèque sur ses immeubles comme s'ils étaient du domaine privé : toutefois, suite à l'inscription d'une telle hypothèque, le créancier ne pourrait réaliser sa sûreté au motif que l'article 916 C.c.Q. lui serait opposable. Une pareille interprétation, à sens unique, des dispositions de la loi est sans fondement. »<sup>14</sup>

## CONCLUSION

Ainsi, avant même d'entreprendre l'examen de l'utilité du bien qu'il veut affecter d'une hypothèque légale, le créancier devrait d'abord et avant tout s'assurer que la personne morale de droit public avec qui il a contracté peut ou non hypothéquer ses propres biens, ce qui lui assurera, dans l'affirmative, une meilleure chance de réaliser sa créance.

## Références au texte

1. L.Q. 1991, c. 64, ci-après «**C.c.Q.**»
  2. [2000] R.J.Q. 72, juges Mailhot, Rousseau-Houle et Biron
  3. Ci-après «**C.C.**»
  4. **Cité de Québec c. Hill-Clark-Francis (Québec) Itée**, 1968 B.R. 211 ; cet arrêt s'appuyait sur un arrêt antérieur de la Cour d'appel du Québec rendu dans **Concrete Column Clamps Ltd. c. City of Québec**, [1939] 67 B.R. 536, confirmé par la Cour suprême du Canada dans **Concrete Column Clamps Ltd. c. City of Québec**, [1940] R.C.S. 522
  5. [1975] C.A. 858
  6. *Supra*, note 2, p. 75
  7. *Id.*, p. 76
  8. *Ibid.*
  9. C.A. de Montréal, n° 500-09-001499-946, le 7 février 1997
  10. *Supra*, note 2, p. 77
  11. C.S. de Montréal, n° 500-05-064991-019, le 10 septembre 2001; JEL/2001-456
  12. L.R.Q., c. C-19, ci-après «**L.C.V.**»
  13. L.R.Q., c. C-37.2, ci-après «**L.C.U.M.**»
  14. *Supra*, note 11, p. 3
-

# COMMENTAIRE D'ARRÊT L'AFFAIRE VILLE DE SAINT-ROMUALD : ENTRE L'AMÉNAGEMENT ET LA MORALE

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

La Cour suprême du Canada rendait jugement, le 27 septembre 2001, dans l'affaire opposant la Ville de Saint-Romuald à des propriétaires d'un bar de danseuses nues et allait confirmer le jugement unanime de la Cour d'appel du Québec.

L'affaire est fort simple : d'un bar « *western* », les propriétaires ont transformé l'établissement en bar de danseuses nues. Le bar étant bénéficiaire d'un droit acquis, se posait la question de savoir si la modification du type de spectacles était de nature à faire perdre le droit acquis.

L'Honorable juge Binnie, parlant pour la majorité (le juge en chef McLachlin, les juges Major et Arbour; les juges L'Heureux-Dubé, Gonthier et Bastarache étant dissidents), s'est attaché à déterminer la portée du droit acquis.

Il est clair que dans sa nouvelle vocation, le bar était plus fréquenté et que la surveillance policière avait été augmentée. Cette surveillance accrue était justifiée par la possibilité de repérer des personnes visées par un mandat ou soupçonnées de contrevenir à une ordonnance judiciaire. Il était acquis cependant qu'aucun problème de discipline ne se posait à l'intérieur même du bar et rien ne permettait de conclure que la clientèle était davantage une clientèle ayant des démêlés avec la justice.

L'Honorable juge Binnie constate que les cabarets sont une industrie instable. En effet, leur popularité est très inégale et les exploitants ont recours à diverses « *formules gagnantes* » en vue d'attirer et de conserver leur clientèle. Un cabaret est, par définition, un endroit où on y

consomme de la nourriture et des boissons et où un divertissement est offert pour susciter l'intérêt des clients. L'industrie du cabaret obéit à certaines modes et le fait de remplacer des chanteurs western par des danseuses nues ne constitue pas un usage entièrement différent. La notion de droit acquis du propriétaire qui continue d'exploiter son entreprise ne saurait être assujettie à des jugements de valeur.

S'intéressant à la portée du droit acquis, l'Honorable juge Binnie constate que la jurisprudence reconnaît une souplesse dans l'exercice de ce droit au propriétaire, tant dans les provinces de *common law* qu'au Québec, ayant égard cependant à la distinction du type d'usage dérogatoire et l'intensité de cet usage.

Après une revue de la jurisprudence, la Cour constate que l'augmentation de l'intensité de l'usage est permise dans l'exercice d'un droit acquis. « *Il est clair que le simple fait de poursuivre exactement l'activité préexistante est protégé même si cette activité s'intensifie.* » Cependant, « *l'accroissement d'intensité peut être à ce point considérable qu'il ne s'agit plus du même type d'activités* ». La Cour fait sienne l'énoncé de principe de McQuillin à l'effet suivant : « *il faut faire la distinction entre une augmentation de volume d'affaires, même importante, qui n'entraîne aucun changement d'usage, et l'expansion d'un usage commercial dérogatoire qui en modifie la nature quant à ses effets sur le voisinage.* »

Ici, l'intensité de l'usage n'était pas en cause et l'argument de la municipalité à l'effet que la musique western constituait un type d'usage différent d'un cabaret présentant des spectacles de danseuses nues n'était pas fondé.

En effet, un cabaret sert de la nourriture et des boissons et fournit un divertissement.

S'arrêtant sur les effets de la nouvelle activité sur le voisinage, la Cour s'intéresse à des considérations relatives au degré de proximité de l'ancien usage et de l'usage contesté.

Cette proximité peut être examinée en regard des critères que la Cour définit comme suit :

- i) on peut dire que l'étendue ou l'intensité de l'activité entraîne un changement dans le type d'usage;
- ii) le tribunal considère que l'ajout de nouvelles activités ou la modification des anciennes activités, même à l'intérieur des limites de l'usage général du terrain, s'éloigne trop des activités antérieures pour avoir droit à la protection;
- iii) on peut démontrer que les activités nouvelles ou modifiées créent des problèmes supplémentaires démesurés ou une aggravation excessive des problèmes existants pour la municipalité, les autorités locales ou les voisins, comparativement aux activités antérieures.

Il y a lieu également d'examiner la pertinence de la proximité à l'égard des effets sur le voisinage. Ainsi, l'aspect néfaste des effets qu'entraînent les activités additionnelles et modifiées sur le voisinage constitue un élément à être pris en compte.

En effet, l'aménagement ne porte pas uniquement sur l'usage matériel du territoire mais également sur les effets néfastes de cet

usage sur les environs. C'est un élément qu'il y a lieu de prendre en compte dans l'examen des « *activités ajoutées ou modifiées par un propriétaire protégé par un usage préexistant* ».

Ainsi, de façon plus schématique, l'Honorable juge Binnie établit sa démarche quant à la question de limitation au droit acquis des intimés comme suit :

- 1) Il faut d'abord qualifier la fin visée par l'usage préexistant. La fin à laquelle les lieux ont été utilisés (c'est-à-dire « *l'usage* ») est déterminée par la nature des activités réellement exercées sur le site avant l'entrée en vigueur des restrictions édictées dans le nouveau règlement.
- 2) Lorsque l'usage actuel correspond simplement à une intensification de l'activité préexistante, il pourra rarement être contesté. Toutefois, il se peut qu'il ne soit plus protégé si l'intensification est telle qu'elle n'est plus une question de degré, mais qu'elle entraîne, quant à ses effets sur la collectivité, un changement dans le genre d'activité exercée.
- 3) Dans la mesure où le propriétaire foncier étend ses activités au-delà de celles auxquelles il se livrait auparavant, les activités ajoutées peuvent être jugées trop éloignées des activités antérieures pour être protégées par l'usage dérogatoire. Dans un tel cas, les activités ajoutées ne sont tout simplement pas incluses dans quelque définition équitable que ce soit de l'usage préexistant et il n'est pas nécessaire d'évaluer les « *effets sur le voisinage* ».
- 4) Dans la mesure où des activités sont ajoutées ou modifiées dans les limites des fins originales (c'est-à-dire des activités accessoires ou étroitement liées aux activités préexistantes), notre Cour doit soupeser l'intérêt du propriétaire foncier en regard

de l'intérêt de la collectivité en tenant compte de la nature de l'usage préexistant (par exemple la mesure dans laquelle celui-ci est incompatible avec l'usage des terrains voisins), du degré de proximité (plus la nouvelle activité se rapproche de l'activité originale, moins le droit acquis est contestable) et des nouveaux effets ou de l'aggravation des effets sur le voisinage (par exemple l'ajout d'un concasseur de pierres dans un quartier résidentiel risque de déranger davantage le voisinage que l'ajout d'un télécopieur). Plus la perturbation est grande, plus la définition de l'usage préexistant ou du droit acquis sera restrictive. Cette démarche ne prive le propriétaire foncier d'aucun droit. Par définition, la limitation ne s'applique qu'aux activités ajoutées ou modifiées.

- 5) À moins qu'ils ne soient évidents, les effets sur le voisinage ne doivent pas être présumés; la partie qui les invoque doit en faire la preuve.
- 6) La qualification résultante du droit acquis (ou de l'usage dérogatoire légal) ne doit pas être générale au point de libérer le propriétaire des contraintes découlant de ce qu'il a fait réellement, ni être restrictive au point de le priver d'une certaine souplesse dans l'évolution raisonnable de ses activités antérieures. Le degré de souplesse peut varier selon le type d'usage. En l'espèce, par exemple, l'usage préexistant est l'exploitation d'un cabaret qui, de par sa nature, requiert du renouveau et du changement. Dans des limites raisonnables, il faut permettre ce changement.
- 7) Même si la définition des droits acquis comportera toujours un élément subjectif, les critères susmentionnés constituent une tentative d'asseoir la décision de notre Cour sur des faits objectifs. L'issue de l'analyse visant à qualifier l'usage ne

doit pas reposer sur des jugements de valeur personnels, comme la question de savoir si les spectacles de danseuses nues sont plus ou moins déplorables que les spectacles de chanteurs de musique western. Malgré le respect que je lui porte, je suis incapable de considérer comme pertinente sur le plan du droit l'observation de mon collègue selon laquelle «*[a]lors que les spectacles érotiques cherchent à attiser l'excitation sexuelle des spectateurs par la dénudation et le comportement suggestif des exécutantes, les spectacles westerns ne constituent qu'une forme de divertissement comme une autre*». L'idée que la musique sérieuse soulève les passions profondes est aussi très répandue, mais, en ce qui a trait aux droits acquis, il ne faut pas différencier les magasins de musique selon qu'ils offrent de la musique d'ambiance ou de la musique classique.

(Les paragraphes 1 à 7 sont tirés, sans changement, de l'arrêt)

L'Honorable juge Binnie constate qu'aucun élément sérieux ne permet d'affirmer que des effets néfastes se font sentir sur le voisinage et le caractère florissant des affaires depuis l'avènement de spectacles de danseuses nues ne constitue pas une intensification de l'usage existant de nature à écarter l'application du droit acquis.

Ainsi, le pourvoi est rejeté avec dépens en faveur des intimés.

## AMÉNAGEMENT – BÂTIMENT VÉTUSTE

*Lac-Brome (Ville de) c. Heath*, C.S. de Bedford, l'Honorable Léo Daigle, j.c.s., le 22 juin 2001, Référence 2001BE-768.

Ce jugement fait suite à une requête de la municipalité demandant à la Cour d'émettre une ordonnance visant la démolition d'un immeuble vétuste, basée sur l'article 231 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) et l'article 82 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2)

L'intimé est propriétaire du bâtiment visé par les procédures depuis 1974. Il a démolé l'intérieur jusqu'à la structure et partiellement aménagé une seule pièce, où il vit avec des installations minimales. La preuve a démontré que l'immeuble est dans un état avancé de délabrement, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, dû à un manque d'entretien.

En 1998, la municipalité a adopté une résolution constatant que la propriété de l'intimé comportait des risques pour la sécurité du public, notamment en raison de l'accumulation de déchets combustibles. La résolution constatait également que la structure du bâtiment montrait des signes évidents de faiblesse et de vétusté.

Selon le juge, le sens du mot «vétusté», selon l'article 231 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, correspond au pourrissement, à la décrépitude du bâtiment et non pas à sa désuétude. Une municipalité peut demander la démolition d'une construction afin de protéger la sécurité des personnes. Il faut donc que l'intégrité physique du bâtiment soit affectée. Un bâtiment en très bon état mais non utilisable pour toutes sortes d'autres raisons économiques ou fonctionnelles, ne constitue pas automatiquement un danger pour la population.

La municipalité a démontré que la bâtisse a perdu plus de 50 % de sa valeur en raison de son état. De plus, en raison d'installations électrique et de chauffage non conformes, il y a un risque certain d'incendie. Ainsi, il est fait droit à la requête.

## AMÉNAGEMENT - USAGE ILLÉGAL - DÉLAI DE 21 ANS

*Terrebonne (Ville de) c. Poitras*, C.S. de Terrebonne, l'Honorable Anne-Marie Trahan, j.c.s., le 9 mars 2001, Référence J.E. 2001-1664.

La requérante demande à la Cour une ordonnance de démolition d'un bâtiment comportant quatre logements.

L'intimé, se portant demandeur reconventionnel, demande la nullité de la résolution autorisant l'engagement des procédures au motif que celle-ci a été adoptée de mauvaise foi.

La preuve révèle que l'auteur du demandeur a requis, en 1977, un permis de construction indiquant un usage de type unifamilial.

Ce n'est qu'en 1992, à la suite d'une plainte, que la municipalité a constaté la contravention aux règlements municipaux et mandat a été donné à un cabinet d'avocats, en 1995, de requérir la démolition du bâtiment.

La Cour constate que le demandeur en nullité n'a pas fait la preuve de la mauvaise foi de la municipalité et que le simple fait que des taxes aient été perçues à l'égard du bâtiment à titre de bâtiment multifamilial ne saurait constituer une défense. Le délai de 21 ans ne constitue pas non plus une défense, d'autant plus que le tribunal ne croit ni le propriétaire ni son auteur sur la séquence exacte des travaux ayant mené à l'ajout de trois logements dans une unité unifamiliale.

Étant acquis qu'une municipalité n'a pas l'obligation de rechercher l'application de ses règlements et étant également acquis qu'un citoyen a l'obligation de respecter ceux-ci, la Cour se refuse à sanctionner un manquement flagrant à un règlement de zonage valide.

Ainsi, il est fait droit à la requête et il est ordonné au propriétaire de procéder à la démolition des logements aménagés à l'intérieur du bâtiment afin que celui-ci soit conforme à la réglementation.

## CHEMIN - PRESCRIPTION ACQUISITIVE

*La Pêche (Municipalité de) c. Taillefer*, C.S. de Hull, l'Honorable Orville Frenette, j.c.s., le 10 octobre 2001, Référence 2001BE-904.

La Cour est saisie d'une requête en reconnaissance judiciaire du droit de propriété acquis par prescription trentenaire.

La Municipalité requérante désire faire confirmer son droit de propriété sur l'emprise d'un chemin municipal verbalisé. Tous les propriétaires concernés consentent, sauf l'intimé qui déclare consentir au *situs* proposé pour l'assiette du chemin mais exige une indemnité représentant les frais et honoraires du notaire qu'il a consulté dans ce dossier.

La requérante est propriétaire d'un chemin longeant la rivière Gatineau et créé par procès-verbal en 1957. Pour des raisons de sécurité, elle a décidé de refaire le chemin en utilisant l'assiette existante mais en tenant compte de la largeur initialement prévue pour l'emprise qui n'avait pas été respectée par le constructeur du chemin à l'époque. La Cour note en l'espèce que la preuve est claire à l'effet que, depuis 1957, le chemin a été entretenu par la Municipalité et utilisé par le public. Cette occupation a été autorisée par le mode d'acquisition de la verbalisation et a en plus été acquise par la prescription trentenaire.

Tous les propriétaires ont d'ailleurs reconnu ce droit.

En ce qui concerne la réclamation de l'intimée, la Cour indique qu'elle ne paraît pas exagérée en équité, bien qu'elle soit discutable en droit. Elle décide tout de même de l'accorder.

## COMMISSION MUNICIPALE - CONTRÔLE JUDICIAIRE - REMBOURSEMENT DES DÉPENSES

*Jean c. Commission municipale du Québec*, C.S. de Québec, l'Honorable Gérard Boisvert, j.c.s., le 17 juillet 2001, Référence 2001BE-789.

Le requérant recherche la révision judiciaire de la décision prononcée par la *Commission municipale du Québec*, le 6 décembre 1999, laquelle maintenait les décisions prises par le conseil municipal de la Ville intimée relativement à la suspension administrative imposée au requérant, le 24 juillet 1998, et, subséquemment, son congédiement disciplinaire, le 17 septembre 1998.

La Cour rappelle d'abord les principes du recours en révision judiciaire d'une décision de la *Commission municipale du Québec*. Elle reconnaît à la Commission la protection accordée par des clauses privatives, lesquelles invitent la Cour à faire preuve de déférence et de retenue; il en résulte qu'elle ne peut exercer son pouvoir de surveillance et de contrôle à l'endroit de la Commission que si la décision a été rendue en l'absence de compétence, si sa décision est manifestement déraisonnable ou, enfin, si la décision a été rendue sans que la Commission n'assure l'équité procédurale du litige qui lui était soumis.

De plus, la Cour ne saurait intervenir sur la crédibilité accordée ou non par la Commission à tel ou tel témoin. Elle n'a pas le pouvoir de substituer son opinion à celle de la Commission. Cependant, elle interviendra s'il s'avère que la Commission n'a pas respecté les règles de justice

naturelle. Le Tribunal précise qu'il appartient au requérant de faire la preuve, en révision, de l'erreur manifestement déraisonnable.

Après avoir analysé la décision de la Commission et les reproches que le requérant lui adresse, la Cour constate que la Commission a agi à l'intérieur de sa juridiction, que sa décision n'a rien de déraisonnable, qu'elle n'a pas manqué d'observer les règles de justice naturelle et, par conséquent, il n'existe aucun motif l'autorisant à intervenir pour réviser la décision rendue par la Commission municipale du Québec ; la requête en révision judiciaire est donc rejetée.

Par ailleurs, la Cour examine spécifiquement la conclusion de la requête en révision judiciaire visant à condamner la Ville intimée à payer les dépenses encourues par le requérant devant la Commission municipale, le tout en fonction de l'article 604.6.2 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19). Or, cette disposition ne saurait trouver application en l'espèce car le requérant n'était ni défendeur, ni intimé, ni accusé, ni mis en cause. Il agissait plutôt à titre de requérant devant la Commission, position assimilable à celle d'un demandeur.

La Cour supérieure en venant à cette conclusion sur la question du remboursement des dépenses, elle rejette la requête en injonction interlocutoire, celle-ci n'ayant plus d'objet.

## COUR MUNICIPALE - JUGEMENT DÉCLARATOIRE

*Tessier c. Montréal (Ville de)*, C.S. de Montréal, l'Honorable Diane Marcelin, j.c.s., le 17 septembre 2001, Référence J.E. 2001-1877.

La Cour est saisie d'une requête en irrecevabilité présentée par la Ville de Montréal à l'encontre d'une requête pour jugement déclaratoire.

Le requérant ainsi que des compagnies qu'il administre font l'objet de 276 constats d'infraction

en vertu d'un règlement municipal. Ce dernier veut s'adresser à la Cour supérieure pour faire déclarer le caractère inconstitutionnel, discriminatoire et abusif du règlement. La Ville soutient que la Cour municipale est compétente pour se prononcer sur ces questions et qu'il n'y a pas lieu pour la Cour supérieure de suspendre les procédures et se substituer à un tribunal compétent.

Après une revue de la jurisprudence pertinente, la Cour considère que les points de droits soulevés font partie intégrante de la défense du requérant et qu'il n'est pas nécessaire, pour une saine administration, de soustraire le règlement à la juridiction de la Cour municipale qui peut fort bien trancher toutes les questions de droit soulevées. La requête en irrecevabilité est donc accueillie.

N.D.L.R. : Jugement porté en appel, C.A.M., n° 500-09-011481-017.

## DÉCLARATION D'INHABILITÉ - OBLIGATION DE DÉFENDRE

*L'Heureux c. Gagnon*, C.S. de Québec, l'Honorable Bernard Godbout, j.c.s., le 31 août 2001, Référence J.E. 2001-1869.

La Cour est saisie d'une action en injonction visant à enjoindre la Ville de Val-Bélair à assumer les honoraires pour tous les services professionnels reçus par une conseillère municipale dans le cadre de procédures en inhabilité intentées contre elle et les autres membres du conseil.

La demanderesse avait fait l'objet d'une requête en déclaration d'inhabilité mais cette procédure avait été jugée irrecevable contre elle et deux autres conseillers au motif qu'ils n'occupaient plus aucune charge publique lors de l'introduction de la requête. Une action en déclaration d'inhabilité reprenant essentiellement les mêmes motifs fut alors intentée contre ces trois personnes.

Par la suite, la demanderesse a demandé l'autorisation d'intervenir de façon conservatoire dans le cadre de la requête en déclaration d'inhabilité. Cette demande fut refusée mais le juge réserva la possibilité au procureur de la demanderesse d'assister à l'audition et de demander au juge de préserver les intérêts de la demanderesse si des événements susceptibles de nuire aux intérêts de cette dernière devaient se produire.

La Cour doit déterminer si, en regard de l'article 604.6 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19), la Ville doit assumer les honoraires professionnels reliés à la demande d'intervention conservatoire et à la présence du procureur de la demanderesse lors de l'audition de la requête en déclaration en inhabilité.

Bien que la demanderesse n'était plus « *défenderesse, intimée, accusée ou mise en cause* » à la requête en déclaration d'inhabilité, elle était toutefois défenderesse à l'action en déclaration d'inhabilité dont était par ailleurs saisi un tribunal. Ces deux procédures soulevaient les mêmes questions de faits et de droit et concernaient la demanderesse. Aussi, la Cour estime que les honoraires engagés en marge de la requête ne pouvaient que lui servir dans son propre dossier et que la demanderesse assumait alors, dans une certaine mesure, sa défense à l'action intentée contre elle. Puisque les honoraires engagés étaient raisonnables dans les circonstances, ils doivent être assumés par la Ville.

## ENVIRONNEMENT - ORDONNANCE DU MINISTRE

*Montréal (Ville de) c. Québec (Ministre de l'Environnement et de la Faune)*, C.A. de Montréal, les Honorables Marc Beauregard, Marie Deschamps, jj.c.a., André Biron, j.c.a. (ad hoc), le 8 mai 2001, n° 500-09-006792-980 ([2001] J.Q. n° 4030).

La Cour est saisie de l'appel d'un jugement de la Cour supérieure ayant rejeté une requête en révision judiciaire contre une ordonnance du ministre de l'Environnement.

Un égout a été construit par la Ville de Montréal pour son usage et pour celui des Villes de Saint-Léonard et d'Anjou. Dans l'exercice de son pouvoir d'établir le coût et la répartition du coût des ouvrages en vertu de l'article 35 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2), le ministre a ordonné le remboursement à la Ville de Montréal d'intérêts simples, plutôt que composés.

La majorité des juges de la Cour considère que cette décision est manifestement déraisonnable et renvoie le dossier au ministre de l'Environnement afin qu'il modifie sa décision en conséquence. Le juge Biron, dissident, considère qu'il y a lieu de faire preuve de retenue à l'égard de cet aspect de la décision en raison du pouvoir discrétionnaire confié au ministre.

## ENVIRONNEMENT - ORDONNANCE DU MINISTRE

*Québec (Procureure générale) c. Compagnie pétrolière Impériale ltée*, C.A. de Québec, les Honorables Jean-Louis Baudouin, René Dussault et France Thibault, jj.c.a., le 31 juillet 2001, Référence J.E. 2001-1515.

La Cour d'appel est saisie d'un pourvoi en révision judiciaire à l'encontre d'une décision de la Cour supérieure qui concluait à la nullité d'une ordonnance du ministre de l'Environnement et de la Faune du Québec rendue en vertu de l'article 31.42 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2).

Le Tribunal administratif du Québec avait en effet maintenu une ordonnance du ministre qui obligeait l'intimée à procéder à une étude de caractérisation de terrains sur lesquels des résidences avaient été construites. La preuve a dé-

montré que des travaux de décontamination avaient été effectués en 1987, 1988 et 1989, sous la surveillance du ministère, et que diverses résidences avaient été construites subséquemment.

Des études, en 1994, ont révélé la présence d'huile et de graisse minérale dans le sol à des concentrations ne permettant pas l'usage résidentiel.

Vu les procédures engagées par les propriétaires contre leur vendeur et la Ville de Lévis, procédures dans le cadre desquelles des reproches étaient formulés à l'encontre du ministère, l'ordonnance faisant l'objet du litige allait être adoptée.

La Cour constate que les pouvoirs dévolus au ministre sont à caractère administratif et discrétionnaire. Cependant, il incombe au ministre d'agir équitablement dans l'exercice de ces pouvoirs et l'obligation d'agir équitablement s'inscrit dans le contexte d'une garantie d'impartialité.

Cette garantie d'impartialité doit être vue à la lumière de la possible crainte raisonnable d'une personne renseignée qui conclurait que l'ordonnance a été délivrée sous l'influence des poursuites intentées contre le ministre.

Or, la loi permet la situation de conflit d'intérêts et la règle d'impartialité n'a pas ici d'application. Cela est d'autant plus vrai que le ministre conserve le pouvoir de contraindre le pollueur à décontaminer un terrain sur la seule base de la nécessité que sous-tend ici l'intérêt public.

En conséquence, l'appel est accueilli et l'ordonnance visant à contraindre l'intimée à décontaminer est rétablie.

## ÉVALUATION FONCIÈRE - TERRAINS CONTAMINÉS - ÉTABLISSEMENT D'UNE VALEUR NOMINALE

*Montréal-Est (Ville de) c. Texaco Canada inc. et Communauté urbaine de Montréal*, C.A. de Montréal, les Honorables Paul Arthur Gendreau, René Dussault et Marie Deschamps, jj.c.a., le 12 septembre 2001, Référence J.E. 2001-1762.

Il s'agit de l'appel d'un jugement de la Cour du Québec qui fixe une valeur nominale pour l'ensemble du terrain de l'ancienne raffinerie de Texaco Canada inc. en raison de la contamination présumée de celui-ci, à la suite de ses opérations pendant plus de cinquante ans. Subsidiairement, ce jugement annule le morcellement effectué en première instance par le *Bureau de révision de l'évaluation foncière* (ci-après « *B.R.E.F.* ») qui a attribué des valeurs différentes aux parcelles selon leur emplacement sur l'immense terrain.

Texaco Canada inc. a exploité une raffinerie de pétrole sur ses terrains de Montréal-Est de 1928 à 1982. Dans le cadre des opérations de rationalisation mondiale entreprises par l'entreprise pétrolière, à la suite de la « *crise du pétrole* », Texaco décide, en octobre 1982, de transformer sa raffinerie en un centre d'entreposage de produits pétroliers puis, en juin 1984, elle cesse, pour des motifs qui lui sont propres, ses opérations d'entreposage et entreprend des travaux préliminaires de caractérisation et de nettoyage de l'ensemble de sa propriété.

Texaco a contesté l'évaluation municipale de ses terrains pour les exercices financiers 1984 à 1987 au motif que les terrains étaient contaminés et n'avaient aucune valeur sur le marché. Le *B.R.E.F.* a rejeté cette position, sauf quant à certaines zones très circonscrites où la contamination était importante et il a morcelé le terrain pour établir un éventail de valeurs.



Aux fins de l'appel logé devant elle, la Cour doit déterminer si, aux dates pertinentes d'évaluation, la contamination pouvait être considérée dans l'évaluation foncière et, le cas échéant, comment elle doit tenir compte de la contamination d'un terrain lorsque les coûts de décontamination ne sont pas connus.

Parlant au nom de ses collègues, Mme la juge Deschamps affirme que contrairement à ce qu'a conclu le **B.R.E.F.**, l'obligation de décontaminer ne naît pas uniquement lors de l'ordonnance du ministre de l'Environnement et de la Faune. Cette obligation résulte de la **Loi sur la qualité de l'environnement** (L.R.Q., c. Q-2) et plus particulièrement de son article 20 qui prohibe le rejet d'un contaminant.

Mme la juge Deschamps retient l'analyse proposée par le juge de la Cour du Québec qui a conclu que le vendeur et l'acheteur virtuels ne pouvaient ignorer que le sol de l'ancienne raffinerie était contaminé.

Mme la juge Deschamps entérine également la notion de « *connaissance historique* », introduite par le juge de la Cour du Québec, en vertu de laquelle Texaco, connaissant la nature des opérations qui avait eu lieu depuis plus de cinquante ans sur sa propriété, aurait été obligée de dévoiler à un acheteur éventuel un état de contamination qu'elle soupçonnait. Selon la Cour d'appel, cette « *connaissance historique* » de l'état de contamination, jointe à une obligation légale de décontaminer et à l'incertitude qui subsistait quant à l'ampleur des coûts de décontamination requis pour réhabiliter le terrain, était de nature à provoquer le désintéret d'un acheteur éventuel et la mise hors commerce du terrain.

Même si la Cour d'appel rejette le recours à la présomption jurisprudentielle de valeur nominale à l'égard des terrains contaminés, celle-ci n'en accepte pas moins la notion de connaissance historique de l'état environnemental du terrain

qu'elle associe à un désintéret prévisible des acheteurs virtuels.

Ainsi, après avoir posé une mise en garde sur les dangers d'établir une adéquation entre la contamination et la présomption de valeur nominale, la Cour d'appel accorde à la « *connaissance historique* » une importance qui équivaut pratiquement à une présomption de contamination et de valeur nominale.

La Cour d'appel s'attarde ensuite à l'argument que lui avaient soumis la Ville et la Communauté urbaine de Montréal suivant lequel il serait inéquitable d'attribuer une valeur nominale à l'égard d'un terrain qui peut toujours être utilisé selon son usage optimal, malgré son état de contamination, faisant ainsi supporter aux autres contribuables la part du fardeau fiscal dont Texaco a décidé de se dégager par sa seule volonté.

Soulignant qu'un tel argument relevait avant tout de considérations de politiques sociales qui ne sont pas intégrées à la **Loi sur la fiscalité municipale** (L.R.Q., c. F-2.1), la Cour d'appel rétorque que la question n'est pas de savoir qui est responsable de la contamination mais bien de déterminer dans quelle mesure la contamination affecte la valeur d'un immeuble.

Quant au morcellement, la Cour d'appel constate que l'ensemble de l'immense terrain est régi par le même zonage, a la même capacité portante, possède les mêmes caractéristiques et dispose des mêmes accès. Tout comme la Cour du Québec, la Cour d'appel considère que le morcellement imposé par le **B.R.E.F.** ne trouvait aucun fondement dans les principes d'évaluation et déclare que la Cour du Québec a eu raison d'intervenir pour rétablir une valeur uniforme.

NDLR : Depuis le 8 novembre 2001, ce jugement fait l'objet d'une demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême du Canada.

## EXPROPRIATION - CONTESTATION DU DROIT

*Desrochers et al c. Warwick (Ville de)*, C.S. d'Arthabaska, l'Honorable Jules Allard, j.c.s., le 17 juillet 2001, Référence J.E. 2001-1606.

La Ville intimée a engagé des procédures en vue d'exproprier certaines portions de la propriété du requérant et d'autres propriétaires. Les terrains requis sont ceux sur lesquels repose pour partie un pont couvert désigné comme monument historique.

Les requérants font valoir que ces terrains sont situés en zone agricole.

La Cour constate que la municipalité dispose du pouvoir habilitant en vertu de l'article 415 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19.1). L'expression « *utilité publique* » se confond avec celle d'intérêt public.

En ce qui a trait à l'autorisation de la C.P.T.A.Q., au stade de la contestation du droit à l'expropriation, cet argument n'est pas recevable. Il incombera à la municipalité d'obtenir une telle autorisation, au cas contraire elle pourra toujours rétrocéder l'immeuble.

## EXPROPRIATION - PERMISSION D'EN APPELER ET DÉLAI - LÉGALITÉ DE L'AVIS D'EXPROPRIATION

*Shefford (Municipalité du canton de) c. Provençal*, C.A. de Montréal, les Honorables Morris J. Fish et Marie Deschamps, jj.c.a., André Rochon, j.c.a. (ad hoc), le 6 septembre 2001, Référence J.E. 2001-1718.

La Cour est saisie de l'appel d'un jugement rendu en 1995 et par lequel la Cour supérieure a annulé les procédures d'expropriation entreprises par l'appelante. Cette dernière a interjeté appel quelques jours suivants ce jugement mais ce n'est que récemment que le dossier a été mis

en état par les parties. Les intimés présentent maintenant une requête demandant le rejet de l'appel au motif que celui-ci exigeait en fait une permission qui n'a jamais été demandée par l'appelante. Les intimés plaident en effet que plus de six mois se sont écoulés depuis le jugement de la Cour supérieure et que, partant, la Cour d'appel n'a plus le pouvoir de remédier à la situation compte tenu de l'article 523 du *Code de procédure civile*.

La Cour note qu'elle seule peut se donner compétence en accordant *nunc pro tunc* la permission requise et ainsi remédier au déficit procédural en cause et elle indique être d'avis que les circonstances de la présente affaire l'y autorisent. Selon elle, l'interprétation large conférée à la première partie de l'article 523 C.p.c. par la Cour suprême justifie le recours à ce moyen. Elle conclut que l'inscription en appel peut donc être considéré comme une demande de permission d'appel. Puis, examinant l'opportunité d'accorder cette permission d'appel *nunc pro tunc*, la Cour d'appel note que le litige porte sur l'exercice, par une municipalité, de son pouvoir d'expropriation et qu'il est d'intérêt judiciaire qu'elle se saisisse de ce débat afin de mieux cerner les balises juridiques entre l'expropriation et le droit de propriété des intimés.

Quant au fond du litige, la Cour relate les faits qui y ont donné naissance. En juin 1993, une équipe d'employés municipaux a entrepris des travaux de réfection d'un fossé situé en façade des immeubles des intimés. Les employés ont alors pénétré sans droit et sans avertissement sur les terrains des intimés et y ont abattu plusieurs arbres matures. Suite à cette situation, des pourparlers ont eu lieu entre les parties mais ils ont avorté. À défaut d'entente pour un achat de gré à gré, l'appelante a alors entrepris des procédures d'expropriation mais, avant même que les procédures ne soient signifiées, les intimés ont institué un recours en dommages et intérêts contre l'appelante. C'est dans ce contexte que les intimés ont entrepris des procédures pour

contester les avis d'expropriation signifiés par l'appelante. La Cour supérieure a fait droit à leur contestation, notant que les avis d'expropriation ne mentionnaient aucune indemnité payable et jugeant que les procédures d'expropriation n'étaient qu'un prétexte pour faire échec à l'action en dommages et intérêts.

La Cour d'appel note que le but recherché par l'appelante dans le cadre des procédures d'expropriation était clairement énoncé dans les avis d'expropriation, à savoir l'élargissement et la réfection d'un chemin et d'un fossé. Elle mentionne par ailleurs que la *Loi sur l'expropriation* (L.R.Q., c. E-24) n'exige pas le dépôt d'une indemnité au moment de l'avis d'expropriation. La Cour rappelle que le juge de la Cour supérieure pouvait contrôler la légalité des avis d'expropriation mais non leur opportunité, comme il semble l'avoir fait. Or en l'espèce, la fin indiquée dans les avis d'expropriation était une fin d'intérêt public qui autorisait l'appelante à avoir recours à des procédures d'expropriation. De plus, les procédures d'expropriation n'ont pas eu pour effet de mettre un terme à l'action en dommages intentée par les intimés. Par conséquent, il est donc faux de prétendre que l'expropriation pouvait être motivée pour contrecarrer un recours judiciaire.

L'appel est donc accueilli.

## FISCALITÉ - ÉNERGIE ÉLECTRIQUE - TAXATION SUR LA BASE DU REVENU

*Hydro-Canomore inc. c. Québec (Sous-ministre du Revenu)*, C.Q. de Québec, l'Honorable Louis Vézina, j.c.q., le 11 septembre 2001, Référence J.E. 2001-1912.

La requérante exploite une centrale de production d'énergie électrique intégrée au réseau d'Hydro-Québec. En vertu de l'article 68 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1), cette centrale n'est pas portée au rôle d'éva-

luation foncière, mais la requérante est plutôt assujettie à une taxe perçue par le ministre du Revenu et correspondant à 3 % de son revenu brut imposable. Ce mécanisme particulier de taxation, instauré en 1997 à la suite d'un amendement à la *Loi sur la fiscalité municipale*, a remplacé le mécanisme usuel de la taxation des immeubles portés au rôle d'évaluation.

La requérante conteste les cotisations pour les années 1996, 1997 et 1998 au motif qu'il est impossible de calculer son revenu brut imposable comme l'impose la *Loi sur la fiscalité municipale*. La requérante allègue de plus que la modification législative survenue en 1997 a eu pour effet de la soumettre à une double taxation puisque certains biens fonciers portés au rôle auraient continués d'être assujettis à la taxe foncière pour les années 1996, 1997 et 1998 alors que la taxe sur le revenu était alors également imposée. La requérante prétend finalement que la modification législative de 1997 a modifié les obligations contractuelles auxquelles elle avait souscrit, le 25 mai 1999, dans son contrat à long terme avec Hydro-Québec et qu'il s'agit donc en l'espèce d'une intervention illégale du Gouvernement du Québec dans la relation contractuelle entre son mandataire Hydro-Québec et elle.

En ce qui a trait à l'impossibilité de calculer le revenu brut imposable, la Cour note que le seul revenu de la requérante est constitué des sommes d'argent que lui verse Hydro-Québec qui achète l'ensemble de sa production annuelle d'énergie électrique. La Cour est d'avis que le revenu brut imposable doit donc être calculé sur la base du total de ses ventes à Hydro-Québec. En ce qui concerne l'argument de la requérante voulant qu'il y ait double taxation municipale, la Cour indique qu'une analyse de l'objectif poursuivi par l'amendement législatif révèle que malgré l'ambiguïté de la rédaction de cet amendement, celui-ci a nécessairement eu pour effet de soustraire l'ensemble des biens fonciers de la requérante au régime général de la taxation

municipale pour lui substituer le mécanisme particulier de la taxe sur le revenu. Finalement, la Cour rejette également l'argument de la requérante voulant que l'amendement législatif ait modifié le contrat qu'elle avait conclu avec Hydro-Québec, indiquant que si l'une des parties à un contrat modifie unilatéralement les termes mêmes du contrat, c'est sur la base d'un recours contractuel que devra être recherchée la solution juridique au problème créé par une telle modification. La Cour note au surplus que le contrat conclu entre la requérante et Hydro-Québec prévoit le recours à l'arbitrage en cas de litige.

La requête de la requérante est donc rejetée.

## FISCALITÉ MUNICIPALE - BIEN EXCLU DU MARCHÉ LIBRE - CARACTÈRE IMMOBILIER

*Société du Grand Théâtre de Québec c. Québec (Ville de)*, C.Q. de Québec, l'Honorable Daniel Lavoie, j.c.q., le 24 juillet 2001, Référence J.E. 2001-1698.

La Cour du Québec est saisie de l'appel d'une décision rendue par le *Tribunal administratif du Québec* (ci-après «*T.A.Q.*») relativement à l'évaluation foncière, pour les années 1998, 1999 et 2000, de l'immeuble connu comme étant le Grand Théâtre de Québec.

L'appel de cette décision a été autorisé par la Cour du Québec sous la forme de trois questions, à savoir : l'immeuble en cause est-il un immeuble hors marché ou hors commerce? peut-il être affecté de désuétudes fonctionnelle et économique? le *T.A.Q.* a-t-il correctement appliqué les critères jurisprudentiels lorsqu'il a décidé que la conque d'orchestre constituait un immeuble?

En ce qui concerne la première question, la Cour note qu'un récent jugement de la Cour d'appel (*Paroisse de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot c. Société générale des industries*

*culturelles*, [2000] R.J.Q. 345) a affirmé l'obligation de placer tout immeuble, qu'il soit privé ou public, à l'intérieur d'un marché afin de pouvoir découvrir s'il est assujéti aux désuétudes externes. Selon la Cour, la décision du *T.A.Q.* à l'effet que le Grand Théâtre de Québec est un immeuble à usage limité, hors commerce et hors marché est donc erronée. Cette erreur n'est cependant pas déterminante en soi pour régler le sort ultime du présent appel puisque, malgré son erreur, le *T.A.Q.* a tout de même considéré l'étude des différentes désuétudes pouvant affecter l'immeuble.

À ce sujet, quant à savoir si le Grand Théâtre de Québec est effectivement affecté de désuétudes fonctionnelle et économique, la Cour du Québec note que le *T.A.Q.* a jaugé les éléments de preuve présentés par l'appelante au sujet de ces désuétudes mais ne les a pas tenus comme convaincants. La Cour indique qu'elle ne voit pas comment elle pourrait en arriver concrètement à une autre appréciation de la preuve soumise devant le *T.A.Q.*, sauf en se substituant à tort au *T.A.Q.* lui-même qui, dans le cadre de son appréciation des prétentions de l'expert de l'appelante à ce sujet, agissait au coeur de sa juridiction de première instance, voire de sa spécialité.

Finalement, en ce qui concerne la dernière question relative au caractère immobilier de la conque d'orchestre, la Cour du Québec, après avoir rappelé la description de cet équipement spécialisé ainsi que les enseignements jurisprudentiels applicables en l'espèce, indique que l'analyse faite par le *T.A.Q.* sur cette question ne comporte aucune erreur justifiant une intervention en appel.

## FISCALITÉ MUNICIPALE - EXEMPTION DE TAXE FONCIÈRE

*Centre de psychologie Gouin inc. c. Commission municipale du Québec*, C.S. de Montréal, l'Honorable Paul Chaput, j.c.s., le 29 août 2001, Référence J.E. 2001-1725.

La Cour supérieure est saisie d'une requête en révision judiciaire d'une décision de la Commission municipale du Québec (la Commission) ayant rejeté une demande d'exemption de taxe foncière présentée par la requérante.

La requérante occupe un immeuble qu'elle loue du Centre d'orientation et de réadaptation de Montréal inc. Elle est désignée propriétaire au rôle et l'immeuble est classé imposable. La requérante a demandé une exemption de taxe foncière auprès de la Commission, ce qui lui a été refusé. La Commission a en effet rejeté cette demande au motif que l'immeuble n'est pas utilisé sans but lucratif, ni pour des fins culturelles, scientifiques, récréatives, charitables ou sociables. La Commission a conclu au caractère lucratif des activités de la requérante en prenant en considération ses états financiers et le fait que les psychologues qui y œuvrent sont rémunérés. La requérante demande la révision de cette décision.

La Cour mentionne premièrement que les psychologues qui travaillent dans l'immeuble sont rémunérés à l'acte et ne sont pas au service de la requérante et ajoute que, de toute façon, ce n'est pas parce que les professionnels sont rémunérés que la requérante est automatiquement une entreprise à but lucratif. La Cour rappelle qu'en pareilles matières, ce qui importe principalement, ce n'est pas qui oeuvre dans l'immeuble pour lequel l'exemption est demandée, mais plutôt quelles activités y sont déployées et à quelle fin.

La Cour note que la preuve a révélé ce qui suit au sujet de la requérante : en cas de dissolution, ses biens doivent être cédés à un organisme à but non lucratif, les autorités fiscales la recon-

naissent comme organisme de bienfaisance, elle a mis en place un programme pour venir en aide aux clients qui n'ont pas les moyens de payer les honoraires de consultation et ses statuts constitutifs prévoient que l'objet de ses activités est de venir en aide à des personnes en difficultés. La Cour note de plus que le rôle de la requérante est complémentaire à celui joué par les organismes publics, tels les Centres de jeunesse, CLSC, la Protection de la jeunesse et le Tribunal de la jeunesse compte tenu de manque de ressources dans le réseau des organismes publics.

Prenant en compte tous ces éléments qui ont pourtant été mis en preuve lors de l'audition devant la Commission, la Cour juge qu'il est difficile d'inférer de l'ensemble de la preuve que la requérante ne vise pas une fin sociale. La Cour casse donc la décision de la Commission et lui renvoie le dossier afin qu'il soit procédé à une nouvelle audition devant un autre commissaire et qu'une décision soit rendue en tenant compte des énoncés du présent jugement.

## FISCALITÉ MUNICIPALE - PROPRIÉTÉ DE L'ÉTAT - EMPHYTÉOSE

*Québec (Communauté urbaine de) c. Fondation Bagatelle inc.*, C.A. de Québec, les Honorables Louise Mailhot et François Pelletier, j.j.c.a., René Letarte, j.c.a. (ad hoc), le 7 septembre 2001, Référence J.E. 2001-1724.

Il s'agit d'un appel à la Cour d'appel d'un jugement de la Cour du Québec ayant accueilli un appel de l'intimée à l'encontre d'une décision du *Bureau de révision de l'évaluation foncière* (ci-après «*BREF*») et ayant fixé à 1 951 000 \$ la valeur foncière à inscrire au rôle triennal 1996 pour une vaste propriété immobilière.

Les parties conviennent de fixer la valeur des bâtiments – une grande villa et sept (7) dépendances – à 825 000 \$ mais elles ne s’entendent pas sur la valeur du terrain. L’appelante la fixe à 6 965 740 \$ alors que l’intimée prétend qu’elle est de 1 126 000 \$. Le **BREF** a retenu l’évaluation de l’appelante alors que la Cour du Québec, en appel de cette décision, a conclu en faveur de l’intimée.

La propriété dont il est question a été vendue en 1975 à un promoteur immobilier qui envisageait d’y implanter un développement résidentiel. La même année, le gouvernement a cependant décrété l’assujettissement de la propriété à la **Loi sur les biens culturels** (L.Q. 1972, c. 19) pour ensuite l’exproprier. Depuis 1982, une partie de la propriété équivalant à 60 % de sa superficie est soumise à un zonage d’usage public et institutionnel alors que la partie restante est dans une zone permettant des usages résidentiel, public et institutionnel. C’est en 1995 que le gouvernement a cédé la propriété à l’intimée, par bail emphytéotique d’une durée de 20 ans, et l’appelante, tenant compte de ce contrat d’emphytéose, l’a inscrite au rôle d’évaluation.

Le **BREF** a retenu l’évaluation de l’appelante, estimant ne pas devoir tenir compte de la qualité de propriétaire que le statut d’emphytéose confère à l’intimée en vertu de la **Loi sur la fiscalité municipale** (L.R.Q., c. F-2.1). Le **BREF** a indiqué que c’est l’état qui détient réellement le droit de propriété en raison des pouvoirs que lui accorde le contrat d’emphytéose et des contraintes correspondantes que celui-ci impose à l’intimée. La **Loi sur les biens culturels** est donc une limitation d’usage que l’état s’impose volontairement et qui ne peut être opposée à autrui. Le **BREF** a donc décidé de tenir compte de l’utilisation la plus probable de la propriété qui consiste en un usage alternatif de lotissement conforme au zonage avoisinant et fixe donc la valeur en conséquence.

En appel, la Cour du Québec a estimé que cette décision était entachée d’erreurs manifestement déraisonnables. Elle a entre autres indiqué qu’il fallait tenir compte des contraintes imposées par la **Loi sur les biens culturels** pour éviter d’attribuer à l’immeuble une valeur surestimée et que le **BREF** a erré en coiffant l’intimée d’un chapeau de mandataire de l’état alors qu’elle est la propriétaire au sens de l’article 1 de la **Loi sur la fiscalité municipale**. C’est de cette décision de la Cour du Québec qu’il y a appel.

La Cour rappelle que la norme de contrôle qui régit l’intervention de la Cour du Québec agissant en appel d’une décision du **BREF** est celle du caractère raisonnable pour tout ce qui relève de la compétence spécialisée de ce tribunal administratif et de la décision correcte pour le reste. En l’espèce, la Cour indique être d’accord avec le juge de la Cour du Québec lorsqu’il déclare que l’identification de l’état comme propriétaire de la propriété constitue une erreur qui justifie son intervention. Elle précise cependant qu’il n’y a pas lieu de décider, comme le fait le juge de première instance, s’il s’agit d’une erreur manifeste ou non puisqu’il suffit qu’elle soit considérée déraisonnable. La Cour ajoute par ailleurs que le **BREF** a tiré de ce postulat erroné une conclusion qui l’est tout autant car elle a attribué à la propriété immobilière une valeur subjective puisqu’elle est tributaire de l’identité du propriétaire.

La Cour va ensuite plus loin en indiquant que même si l’état avait été le véritable propriétaire, il n’aurait pas fallu conclure que la **Loi sur les biens culturels** constitue en fait une contrainte qu’un propriétaire s’impose volontairement. La contrainte imposée par cette loi l’est dans l’intérêt de la collectivité et on doit en tenir compte dans la détermination de la valeur foncière. En l’espèce, cette contrainte a pour conséquence d’exclure l’immeuble du marché. D’ailleurs, les deux instances précédentes ont

reconnu que l'utilisation optimale pouvant être faite de cette propriété en est une de parc public. La Cour complète par la suite son raisonnement en indiquant que les contraintes affectant la propriété immobilière font naître une présomption de valeur nominale car elle n'a aucune valeur dans un marché libre. La Cour conclut cependant qu'il n'y a pas lieu de modifier la valeur fixée par la Cour du Québec puisqu'elle correspond à celle reconnue par l'intimée.

## FUSIONS MUNICIPALES - VALIDITÉ CONSTITUTIONNELLE

*Westmount (Ville de) c. Québec (Procureur général du)*, C.A. de Montréal, les Honorables Paul-Arthur Gendreau, Jean-Louis Baudouin et André Forget, j.j.c.a., le 16 octobre 2001, Référence J.E. 2001-1961.

La Cour est saisie de l'appel du jugement de l'Honorable Maurice E. Lagacé de la Cour supérieure, ayant rejeté le recours en injonction permanente des appelants qui cherchent à faire déclarer l'inconstitutionnalité de la ***Loi portant réforme de l'organisation territoriale municipale des régions métropolitaines de Montréal***, de Québec et de l'Outaouais, (L.Q. 2000, c. 56).

Après un survol historique de la réforme des structures municipales au Québec, la Cour note que la nouvelle législation constitue un bouleversement du monde municipal de Montréal et des grandes régions urbaines du Québec et que c'est pour cette raison qu'elle est d'ailleurs vigoureusement contestée politiquement et devant les tribunaux.

La Cour rejette tout d'abord les arguments fondés sur les principes structurels non écrits de la Constitution, tels la protection des minorités et le fédéralisme. Elle considère que la Cour suprême a fait appel à de tels principes dans un contexte factuel très particulier et que ces principes ne peuvent servir à écarter le texte écrit de la Constitution.

La Cour rappelle que la compétence sur les institutions municipales est une compétence exclusive de la province et que les municipalités sont des créatures du gouvernement. Le maintien des institutions municipales existantes emporterait la reconnaissance de la pérennité de certaines municipalités et, par conséquent, une limitation importante au pouvoir législatif provincial. Si la prétention des appelants était retenue, elle mettrait à l'abri de l'exercice du pouvoir législatif un certain nombre de municipalités dont on pourrait établir qu'elles jouent un rôle important pour la protection d'une minorité et reviendrait à conférer un droit de veto aux villes ou villages dits protégés. Cette solution est incompatible avec le fait que les municipalités ne sont pas constitutionnellement protégées et signifierait que, par l'effet d'un principe constitutionnel structurel, les pouvoirs de la province pourraient être réduits, ce qui est rejeté par la Cour suprême.

La Cour considère également que les appelants revendiquent la création d'un droit linguistique nouveau et que, même si ces droits doivent être interprétés de façon généreuse et compatible avec leur objet, il n'appartient pas aux tribunaux d'ajouter au compromis politique sur les droits linguistiques.

La Cour examine ensuite les moyens de contestation fondés sur la ***Charte canadienne des droits et libertés*** et la ***Charte des droits et libertés de la personne*** (L.R.Q., c. C-12). Les appelants prétendent que la Loi contestée a un effet discriminatoire à l'égard de la population anglophone en les privant du contrôle de leurs institutions municipales et en menaçant l'octroi de services municipaux dans la langue anglaise. Quant aux effets préjudiciables de la Loi, le juge de première instance a retenu, de préférence, la preuve offerte par le Procureur général du Québec et la Cour d'appel refuse de reprendre l'analyse de cette preuve.

De toute façon, la Cour considère que la différence de traitement alléguée ne découle pas de la langue des appelants mais plutôt de leur lieu de résidence. Pour qu'il y ait discrimination fondée sur la langue, les appelants devaient démontrer l'existence d'un préjudice à l'égard des anglophones résidant aussi en dehors des municipalités appelantes, ce qu'ils n'ont pas fait. La différence de traitement alléguée est donc bien fondée sur leur lieu de résidence, ce qui ne constitue pas un motif de discrimination interdit par les Chartes.

Les appelants font également valoir que la Loi bouleverse le cadre de vie choisi par les résidents des municipalités appelantes. La Cour considère que, même si la Cour suprême a reconnu que le choix d'une résidence est une décision personnelle protégée par les Chartes, cette protection porte sur le choix d'un lieu physique de résidence. En l'espèce, la Loi ne modifie en rien le choix du lieu de résidence des appelants. Par ailleurs, ces derniers ne jouissent d'aucune protection quant au maintien du cadre institutionnel spécifique dans lequel se trouve ce lieu de résidence.

La Cour considère également que la Loi ne porte aucunement atteinte à la liberté d'expression des élus, fonctionnaires et employés qui doivent collaborer avec le Comité de transition. Elle rejette également l'argument fondé sur l'expropriation déguisée de certains biens municipaux.

La Conférence des juges municipaux est également intervenue au dossier pour soutenir que certaines dispositions portant sur l'intégration des cours municipales portent atteinte à l'indépendance judiciaire. La Cour considère que le seul fait que les juges à temps partiel d'une cour qui sera abolie risquent, dans certains cas, de ne pas être appelés à la nouvelle cour, ne peut être considéré comme une entrave à l'indépendance judiciaire. En effet, la structure mise en place ne

constitue pas une destitution déguisée de certains juges. Même ceux qui ne seront pas affectés immédiatement à la Cour conservent leur statut de juge et sont toujours considérés comme aptes à remplir leur fonction.

Enfin, la Cour rappelle qu'elle ne doit pas s'immiscer dans les choix politiques de gouvernements et des législateurs. Même si les considérations des appelants sont légitimes et normales, elles sont hors du champ de compétence des tribunaux. Le pourvoi est donc rejeté.

N.D.L.R. : Requête pour autorisation de pourvoi rejetée le 10 décembre 2001.

## NUISANCES - HERBES HAUTES

*Rick c. Chelsea (Municipalité de)*, C.S. de Hull, l'Honorable Orville Frenette, j.c.s., le 9 octobre 2001, n° 550-36-000002-012.

Il s'agit d'un appel d'un jugement de la Cour municipale déclarant l'appelante coupable d'une infraction à une disposition du **Règlement concernant les nuisances publiques sur le territoire de la municipalité de Chelsea** limitant la hauteur des herbes poussant sur un terrain à 30 cm.

L'appelante a fait valoir à la Cour qu'elle maintenait la moitié de son terrain sous forme de « *jardin naturel* », tant pour sa beauté que pour attirer les oiseaux, les papillons et les grillons. Pour ce qui est de l'autre moitié, l'appelante y coupait le gazon.

La Cour rappelle qu'il y a lieu d'interpréter restrictivement le règlement de la Municipalité vu sa nature pénale et qu'il faut préférer les sens le plus favorable à celui qui est susceptible d'être trouvé coupable de l'infraction.

Le mot « *herbe* » n'est pas défini dans le règlement de la Municipalité et il existe une variété de définitions des mots « *herbes* », « *végétation* » et « *fleurs* » dans les dictionnaires. Le mot « *herbe* » ne comporte aucune norme de référence pour une personne raisonnable qui désire se conformer au règlement. Le règlement est donc, sur ce point, vague et imprécis car il vise toutes les espèces végétales sans distinction. Le juge de première instance aurait dû acquitter l'appelante sur la base de ce qui précède. Sans définition adéquate de ce que constituait des « *herbes* », le règlement devenait d'application impossible. Par ailleurs, si le règlement avait défini la végétation sauvage comme « *l'herbe folle et les arbustes qui croissent en abondance et sans culture* », il y aurait eu infraction au règlement.

Ainsi, l'appelante est acquittée.

## PRESCRIPTION - PLAINTÉ PÉNALE

*Gatineau (Ville de) c. Gagnon*, C.M. de Hull, l'Honorable François Gravel, j.c.m., le 23 mars 2001, Référence 2001BE-829.

L'intimé est accusé d'avoir contrevenu à la réglementation municipale en ce qu'il a procédé à la construction d'un bâtiment sans permis et que, par ailleurs, la marge arrière du bâtiment est inférieure à la limite prévue.

Quant à la première infraction, à savoir la construction sans permis, la Cour constate que cette infraction ne revêt pas un caractère de continuité et qu'elle cesse lorsque le bâtiment est complété. Les travaux étant terminés avant octobre 1997, la plainte est conséquemment prescrite.

En ce qui a trait à l'infraction relative à la marge arrière, celle-ci revêt un élément de continuité et il n'y a conséquemment pas de prescription.

En conséquence, la première accusation est rejetée et la seconde fait l'objet d'une ordonnance d'instruction.

## RÉGIE INTERMUNICIPALE - ENTENTE PARALLÈLE

*Saint-Timothée (Ville de) c. Salaberry-de-Valleyfield (Ville de)*, C.S. de Beauharnois, l'Honorable Pierrette Rayle, j.c.s., 25 septembre 2001, Référence J.E. 2001-1911.

La Cour est saisie d'une action en réclamation en vertu d'une convention d'adhésion à une régie intermunicipale de police ou, subsidiairement, en dommages et intérêts.

Les deux municipalités ont adhéré à une entente intermunicipale regroupant cinq municipalités et constituant une régie de police. Afin de pallier à certaines craintes d'ordre financier exprimées par la Ville de Saint-Timothée, la Ville de Valleyfield s'est engagée, dans une entente parallèle, à combler les coûts excédentaires qui pouvaient être occasionnés à Saint-Timothée par la constitution de la régie.

Saint-Timothée réclame maintenant à Valleyfield le remboursement de certaines sommes conformément à l'entente. La validité de l'entente intermunicipale constituant la régie n'est pas remise en question. Cependant, Valleyfield soulève le caractère *ultra vires* de l'entente parallèle qui la lie.

Les articles 468.4 à 468.6 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19) prévoient que le mode de répartition des dépenses doit apparaître à toute entente intermunicipale. Seule l'entente impliquant les cinq municipalités respecte les dispositions de l'article 468.3 quant au contenu. Une telle entente doit de plus recevoir l'approbation du ministre des Affaires municipales et de la Métropole.

La Cour considère que l'entente parallèle n'a qu'un seul effet, soit de répartir les coûts réels de la régie d'une autre façon que celle convenue dans l'entente constitutive de la régie. L'objet de l'entente parallèle déborde le cadre de l'article 468.7 et outrepassé les pouvoirs des municipalités concernées. L'entente pourrait également être considérée comme une subvention non autorisée ou une promesse du fait d'autrui pour la fourniture de services de police non approuvée par le ministre de la Sécurité publique. Quoi qu'il en soit, l'entente parallèle est nulle.

Toutefois, les représentants de Valleyfield savaient ou auraient dû savoir que le projet contrevenait de plusieurs façons aux exigences non équivoques de la loi. Ils ont fait preuve d'une conduite délibérément trompeuse ou d'une négligence et insouciance grossières. Les représentants de Saint-Timothée doivent également supporter leur part de responsabilité pour s'être fiés aveuglément aux dirigeants de Valleyfield sans s'assurer de l'accomplissement des prescriptions de la loi. La responsabilité des parties est partagée en proportion de leur population.

N.D.L.R. : Jugement porté en appel, C.A.M. n° 500-09-011524-014.

## RÈGLEMENT DE STATIONNEMENT - RÉSIDENTE POUR PERSONNES ÂGÉES

*Savoie et al. c. Boucherville (Ville de)*, C.S. de Longueuil, l'Honorable Danièle Richer, j.c.s., le 12 octobre 2001, Référence J.E. 2001-2051.

Le propriétaire de la résidence pour personnes âgées, un de ses résidents ainsi que le Comité des résidents demandent à la Cour, par une requête en cassation, d'annuler le règlement de la Ville qui interdit le stationnement en face de la résidence (le « *Manoir* »), du côté nord et du côté sud de la rue, à l'exception de deux espaces de stationnement à durée limitée (le « *débarcadère* »).

De 1989 à juin 2000, le stationnement n'était pas restreint en face du Manoir et les requérants prétendent que la nouvelle interdiction ne vise que cet immeuble et non les résidences unifamiliales qui sont érigées sur toute la rue.

Les requérants soutiennent que le règlement est discriminatoire en ce qu'il vise à empêcher les visiteurs des résidents du Manoir de garer leur véhicule aux abords immédiats de cet immeuble.

La preuve révèle que le stationnement sur la rue causait des problèmes de sécurité qui ont incité certains citoyens du secteur résidentiel avoisinant à porter plainte. En effet, le surplus de véhicules appartenant à des visiteurs ou des employés du Manoir et stationnés sur la rue menaçait la sécurité des enfants lorsqu'ils sortaient entre deux voitures pour traverser la rue. Il s'avère que le Manoir est le seul immeuble de ce type dans ce secteur résidentiel unifamilial très peuplé.

Ayant noté que la Ville a apprécié la sécurité et l'intérêt général de ses contribuables dans ce secteur particulier et a consulté son Comité de circulation avant de modifier sa réglementation, la Cour décide que le dernier règlement ne crée pas une entrave arbitraire ou oppressive et qu'il n'est pas discriminatoire. Au contraire, ce règlement présente plus d'avantages que d'inconvénients, notamment sur le plan de la sécurité, et ne constitue certainement pas une exploitation de la personne âgée au sens de l'article 48 de la *Charte des droits et libertés de la personne*.

Avant d'en arriver à la dernière modification à l'égard du stationnement, la Ville avait adopté, au moyen de deux règlements successifs, un système de vignettes qui, d'une part, réservait l'octroi des vignettes aux seuls résidents d'une maison unifamiliale et, d'autre part, nécessitait d'avoir un véhicule automobile. Les deux règlements étaient donc discriminatoires puisque l'un excluait systématiquement tous les résidents du Manoir et l'autre ne pouvait viser qu'une faible

proportion de ses résidents qui possèdent un véhicule automobile. Si ces deux règlements n'avaient pas été remplacés par le règlement soumis à l'examen de la Cour, ils auraient été susceptibles d'annulation.

Le règlement actuel tient compte des besoins de tous les résidents du secteur et des besoins particuliers des résidents du Manoir et ceux-ci ne peuvent demander de rétablir une situation qui allait à l'encontre de la réglementation municipale antérieure. Même s'il est vrai que la signalisation antérieure permettait le stationnement d'un côté de la rue, tandis que la réglementation ne le permettait pas, on ne peut acquérir de droits acquis à l'encontre d'un règlement municipal en vigueur.

## RÈGLEMENT MUNICIPAL - FORMALITÉS D'ADOPTION

*3104-2955 Québec inc. c. Sacré-Coeur-de-Marie (Municipalité de)*, C.S. de Frontenac, l'Honorable Jules Allard, j.c.s., le 11 septembre 2001, Référence J.E. 2001-1913.

La Cour est saisie d'une action en annulation d'un règlement municipal et en dommages et intérêts.

La Municipalité défenderesse a procédé à l'enlèvement de deux ponceaux installés par la demanderesse dans le fossé municipal au motif qu'ils n'étaient pas conformes au règlement municipal relatif aux accès à la voie publique.

Selon les procès-verbaux relatifs à l'adoption du règlement en question, il n'y a pas eu de lecture du règlement, ni demande de dispense de lecture. La lecture du règlement doit être considérée comme une formalité essentielle prévue à l'article 445 du *Code municipal du Québec* (L.R.Q., c. C-27.1) puisque cette disposition prévoit de quelle façon les élus peuvent en être dispensés en imposant un mécanisme qui les oblige à être au courant du contenu du règlement avant de

voter. Ce défaut entraîne la nullité absolue du règlement et ne peut être couvert par l'article 23 du *Code municipal*.

Néanmoins, les règlements sont présumés valides tant et aussi longtemps qu'ils ne sont pas cassés par jugement. La Cour constate que, de toute évidence, les travaux de la demanderesse n'étaient pas conformes aux normes réglementaires et considère que l'inspecteur municipal n'a pas commis de faute en procédant à l'enlèvement de ces ouvrages du fossé municipal.

Enfin, même s'il y a eu ingérence de la part du maire dans certaines fonctions relevant des officiers municipaux, cela n'a pas engendré plus de dommages que si l'inspecteur avait agi seul en se conformant à la loi.

La Cour déclare donc le règlement nul mais rejette l'action en dommages et intérêts.

## RESPONSABILITÉ - CHUTE

*Contu c. Saint-Laurent (Ville de)*, C.S. de Montréal, l'Honorable A. Derek Guthrie, j.c.s., le 18 avril 2001, Référence REJB 2001-25111.

La demanderesse réclame compensation en raison d'une chute qu'elle a fait en tombant sur une grille de ventilation encastrée dans le trottoir propriété de la Ville.

La Cour constate que la Ville a été négligente en n'accordant pas autant de soins qu'elle aurait dû à déneiger les grilles de ventilation, celles-ci pouvant être dangereuses comme les arrêts d'autobus et les sorties de stations de métro quant auxquelles la Ville apporte une attention particulière.

La Ville doit donc supporter 50 % de la responsabilité.

Ne s'agissant pas toutefois pas d'un piège pour les piétons puisque ces grilles ne sont ni anormales ni la cause de surprises, la responsabilité de l'accident est imputable à la partie demanderesse pour 50 % en ce qu'il est nécessairement lié à un moment d'inattention de la part de celle-ci.

En conséquence, l'action est maintenue et la Ville est condamnée à payer la somme de 26 000 \$.

## RESPONSABILITÉ - INONDATION - EXONÉRATION

*9025-1026 Québec inc. c. Dolbeau-Mistassini (Ville de)*, C.Q. de Roberval, l'Honorable Jean-Yves Tremblay, j.c.q., le 7 septembre 2001, Référence 2001BE-881.

Pour tenter de déboucher le tuyau d'égout sanitaire desservant un immeuble voisin de celui de la demanderesse, les employés de la Ville défenderesse y ont vidé le contenu entier d'un camion citerne. L'eau ainsi déversée n'a pas eu raison de l'obstruction et puisque ce tuyau formait un « Y » avec le tuyau d'égout de la demanderesse, l'eau s'est introduite dans le commerce de cette dernière.

Comme le bâtiment de la demanderesse n'était pourvu d'aucune soupape de retenue prévenant le refoulement des eaux d'égout, la Cour doit déterminer si la défenderesse peut invoquer son règlement obligeant le propriétaire d'un immeuble à installer et entretenir de telles soupapes afin d'être exonérée de sa responsabilité civile dans cette affaire.

La Cour note que le premier article du règlement en question stipule que c'est dans le but de protéger les sous-sols et les caves contre les dangers de refoulement des eaux d'égouts que des soupapes de retenue doivent être installées par tout propriétaire sur tous les branchements recevant les eaux usées ou d'infiltration de tous

les appareils de plomberie situés en contre-bas du niveau de la rue.

Or la Cour indique que puisque le bâtiment de la demanderesse n'a ni sous-sol ni cave, le règlement se retrouve en l'espèce sans objet. La Cour note par ailleurs que l'eau du camion citerne ne peut non plus être qualifiée d'« eaux usées » au terme du règlement. Au surplus, ce règlement traite des appareils de plomberie situés en contre-bas du niveau de la rue alors que les deux seuls appareils de plomberie installés dans le bâtiment de la demanderesse, soit un lavabo et une cuve d'aisance, se trouvent sur une dalle de béton située à un niveau supérieur à celui de la rue.

La Cour conclut donc que le règlement de la défenderesse ne peut trouver application en l'espèce et condamne cette dernière à verser le montant des dommages subis.

## RESPONSABILITÉ - PRESCRIPTION

*Michel Guimont Entrepreneur Électricien ltée c. Fine Point Tech inc.*, C.S. de Montréal, l'Honorable Nicole Bénard, j.c.s., 20 avril 2001, Référence REJB 2001-25316.

La Cour est saisie d'une requête en irrecevabilité présentée par Ville Mont-Royal, co-défenderesse à l'action en dommages-intérêts intentée par le demandeur.

Dans son action, le demandeur allègue que la municipalité a octroyé illégalement à un compétiteur un contrat qui ne rencontre pas les exigences mentionnées à l'appel d'offres. La municipalité soutient que l'action est prescrite puisqu'intentée plus de six mois après l'octroi du contrat, date de naissance du droit d'action.

La Cour considère que l'appel d'offres et la soumission peuvent constituer une sorte de contrat entre les parties et que la cause d'action en l'espèce est basée sur le défaut de la municipalité

d'avoir respecté le contrat. La Cour considère également que la prescription de six mois prévue à l'article 586 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19) ne s'applique pas en matière contractuelle et rejette donc la requête en irrecevabilité.

N.D.L.R.: Requête pour permission d'appeler rejetée, le 18 mai 2001, C.A.M., n° 500-09-010948-016.

## RESPONSABILITÉ - PRESCRIPTION

*Papachronis c. Sainte-Anne-de-Bellevue (Ville de)*, C.S. de Montréal, l'Honorable Marc Beaudoin, j.c.s., le 22 mai 2001, n° 500-05-062238-017.

La Cour est saisie d'une requête en irrecevabilité à l'encontre d'une action en dommages-intérêts intentée contre la municipalité.

Le demandeur poursuit la municipalité pour les dommages résultant du refus de celle-ci de lui reconnaître des droits acquis suite à l'incendie de son commerce. La municipalité prétend que l'action est prescrite et invoque la prescription de six mois prévue à l'article 586 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19).

La question des droits acquis du demandeur a été tranchée par la Cour supérieure et l'appel de ce jugement a été rejeté par la Cour d'appel. Même si le jugement de la Cour supérieure était exécutoire nonobstant appel pour protéger les droits du demandeur, il n'est passé en force de chose jugée qu'à la suite du rejet de l'appel. La Cour considère qu'il y a eu interruption de la prescription jusqu'au jugement de la Cour d'appel et que l'action, intentée dans les six mois du jugement définitif, n'est donc pas prescrite.

N.D.L.R.: Requête pour permission d'appeler rejetée, le 11 juillet 2001, C.A.M., n° 500-09-011077-013.

## RESPONSABILITÉ - PRESCRIPTION

*Thibeault c. Beauport (Ville de)*, C.Q. de Québec, l'Honorable G.-André Gobeil, j.c.q., le 17 mai 2001, Référence REJB 2001-25382.

La Cour est saisie d'une action en dommages-intérêts à la suite d'une collision entre le navire des demandeurs et un bloc d'ancrage relié à un quai appartenant à la municipalité.

La municipalité plaide, de façon préliminaire, la déchéance du droit d'action des demandeurs en invoquant la prescription de six mois prévue à l'article 586 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19). Il est en preuve que l'action a été intentée près de onze mois après la naissance du droit d'action.

La prétention des demandeurs à l'effet que la prescription ne s'applique pas parce que l'accident est survenu sur un territoire de juridiction fédérale est sans fondement. En effet, la disposition applicable n'empiète pas directement sur un champ de compétence exclusif au fédéral, n'a pas trait à la propriété fédérale ni à aucune matière fédérale. Il s'agit d'une question de droit civil dans la province et le délai de prescription s'applique.

## SERVITUDE – DOMMAGES POUR NON-RESPECT

*Rood c. Trois-Rivières (Ville de)*, C.Q. (petites créances) de Trois-Rivières, l'Honorable Michel St-Hilaire, j.c.q., le 22 juin 2001, Référence 2001BE-841.

Il s'agit d'une requête à la division des Petites créances de la Cour du Québec en dommages subis suite au défaut de la Ville de faire respecter les clauses d'une convention créant une servitude d'aspect en sa faveur. Le terrain du requérant est le lot servant; une lisière de terrain appartenant à la Ville et située à proximité de l'ensemble rési-

dentiel, dont le terrain du requérant fait partie, est le lot dominant.

Le promoteur a consenti à la Ville, en 1994, une servitude par laquelle il s'engageait à conserver sur chacun des lots dix arbres de 10 cm de diamètre, dont deux dans la marge de recul avant. À défaut, le promoteur s'engageait à planter trois arbres de 5 cm de diamètre, dont un situé dans la marge de recul avant.

L'obligation créée incombe au propriétaire du fonds servant. L'article 1178 du Code civil du Québec définit une servitude comme étant « *Une charge imposée sur un immeuble, le fonds servant, en faveur d'un autre immeuble, le fonds dominant, et qui appartient à un propriétaire différent* ». L'article 1178 ajoute ceci « *Une obligation de faire peut être rattachée à une servitude et imposée au propriétaire du fonds servant* ».

En achetant la maison, le requérant acceptait donc la charge de maintenir ou planter les arbres sur son terrain, selon les conditions de la servitude. Suite à la défense de prescription présentée par la Ville, le requérant a plaidé l'ignorance de la convention créant la servitude.

Le requérant devait se plaindre dans un délai raisonnable après l'achat car le non-respect de la servitude d'aspect par le promoteur constituait un défaut affectant le droit de propriété, défaut que le requérant ne pouvait ignorer. La Ville est libre d'exercer ou de renoncer à ses droits découlant de la servitude. Il ne s'agit pas d'une stipulation pour autrui, seule la Ville peut se plaindre de l'absence d'arbres sur le terrain du requérant. La Cour rejette la requête.

## ZONAGE - INFRACTION CONTINUE

*Lac St-Joseph (Ville du) c. Beaubien*, C.M. de Loretteville, l'Honorable Louis-Marie Vachon, j.c.m., le 24 janvier 2001, Référence 2001BE-827.

Le défendeur a reçu quinze constats d'infraction pour avoir édifié un bâtiment complémentaire (un cabanon) plus près du Lac St-Joseph que le bâtiment principal, contrevenant ainsi au règlement de zonage.

Après avoir rejeté la défense d'erreur provoquée par une personne en autorité, la Cour examine le caractère continu de l'infraction. La Cour considère que la construction d'un bâtiment est un acte unique, même si cet acte peut s'étendre sur plusieurs jours. Si l'infraction reprochée était d'avoir maintenu en place une construction non conforme, la situation serait différente, mais tel n'est pas le cas. Le défendeur est donc reconnu coupable d'avoir édifié un bâtiment non conforme, mais dans un seul des quinze dossiers.

Par ailleurs, la Cour considère qu'elle a le pouvoir d'émettre toute ordonnance pour la mise en effet d'un règlement, d'une résolution ou d'une ordonnance de la municipalité, à l'exclusion d'une mesure autorisant la démolition d'un immeuble et ce, conformément à l'article 29 de la *Loi sur les cours municipales* (L.R.Q., c. C-72.01). La Cour ordonne donc au défendeur de se conformer au règlement et, à défaut, permet à la municipalité d'enlever le cabanon.

N.D.L.R.: Appel rejeté, le 10 septembre 2001, C.S. de Québec, n° 200-36-000863-019 ; l'ordonnance a été cassée par la Cour supérieure, [2001] J.Q. 4186.

## PROJETS DE LOI - PRÉSENTATION

### ***Loi portant réforme du Code de procédure civile*** (projet de loi n° 54)

Ce projet de loi propose la révision des règles du ***Code de procédure civile*** en matière, notamment, de procédure introductive d'instance, d'appel, de recouvrement des petites créances et de recours collectifs.

En matière de procédure introductive d'instance le projet de loi établit la requête introductive d'instance comme voie procédurale unique servant à introduire toutes les demandes en justice. Cette procédure unifiée remplace les règles actuelles concernant la déclaration, la procédure allégée par voie de déclaration, les procédures spéciales relatives aux personnes et aux biens et les procédures en matière familiale. Ce projet de loi prévoit également diverses mesures visant à favoriser un meilleur déroulement de l'instance et à l'accélérer. Ainsi, il introduit un délai de rigueur de cent quatre-vingts jours à l'intérieur duquel la cause doit être inscrite pour enquête et audition.

Par ailleurs, ce projet de loi porte le seuil d'appel de plein droit d'un jugement à 50 000 \$ ou 100 000 \$, selon qu'il s'agit de questions de droit ou uniquement d'une réclamation monétaire. Il introduit la possibilité pour la Cour d'appel de tenir une conférence de gestion ou, avec le consentement des parties, une conférence de règlement à l'amiable.

De plus, ce projet de loi augmente la compétence monétaire de la Cour du Québec à 70 000 \$. En matière de recouvrement des petites créances, il porte à 7 000 \$ la valeur des créances admissibles, étend le rôle d'assistance du greffier parti-

culièrement en matière d'exécution des jugements, introduit un service de médiation aux petites créances et simplifie les procédures.

• • •

### ***Loi modifiant la Loi sur les sociétés de transport en commun et d'autres dispositions législatives*** (projet de loi n° 55)

Ce projet de loi apporte plusieurs ajustements techniques à la ***Loi sur les sociétés de transport en commun*** (2001, c. 23) par suite de l'adoption, ultérieurement à sa sanction, de décrets regroupant certaines municipalités. Il en harmonise la terminologie.

De plus, le projet de loi prévoit que les sociétés de transport de Trois-Rivières, du Saguenay et de Sherbrooke devront désigner à leur conseil d'administration, comme les autres sociétés de transport, deux membres qui représenteront les usagers, des services de transport en commun et des services adaptés aux besoins des personnes handicapées.

Par ailleurs, ce projet de loi prévoit que le ministre entreprendra, pour l'établissement et la mise en œuvre d'un cadre financier du transport en commun pour toutes les régions du Québec, une consultation des municipalités impliquées et des principaux intervenant de ce secteur. En outre, le projet de loi permet la constitution de conseils régionaux de transport en commun dans la région de Montréal.

Enfin, le projet de loi apporte des modifications de concordance à diverses lois et corrige des erreurs cléricales.

• • •

***Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal***  
(projet de loi n° 60)

Ce projet de loi introduit diverses règles relatives à l'administration municipale.

Le projet de loi modifie la ***Loi sur le régime de retraite des élus municipaux*** (L.R.Q., c. R-9.3) notamment en matière de rachat d'années de service antérieur et de distribution des surplus actuariels constatés au 31 décembre 2000.

Le projet de loi propose des changements dans la formule d'établissement du crédit que doit comprendre le budget d'une municipalité locale de 100 000 habitants et plus pour la fonction du vérificateur général. Il permet de plus aux municipalités, aux régies intermunicipales et aux communautés métropolitaines de créer des réserves financières pour le financement de dépenses d'immobilisations.

Le projet de loi propose également quelques changements en matière électorale. Il prévoit notamment la mise en place de bureaux de vote itinérants et fixe au jour prévu pour le scrutin la date à laquelle une personne doit avoir atteint la majorité pour exercer son droit de vote. Enfin, il fixe au 1<sup>er</sup> mai de l'année civile où doit avoir lieu l'élection la date à laquelle doit être en vigueur le règlement d'une municipalité régionale de comté désignée à caractère rural décrétant l'élection du préfet au suffrage universel.

Le projet de loi prévoit que la Communauté métropolitaine de Québec a deux ans, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002, pour établir son plan de gestion de matières résiduelles. Il autorise de plus le conseil de cette communauté à nommer une seule personne pour occuper plus d'un poste parmi ceux de directeur général, de trésorier ou de secrétaire.

Le projet de loi prévoit en outre qu'en matière d'aménagement et d'urbanisme sur le territoire de la capitale nationale, le ministre des Affaires municipales et de la Métropole doit, avant de donner l'avis exigé par la ***Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*** (L.R.Q., c.A-19.1), demander celui de la Commission de la capitale nationale.

Le projet de loi contient enfin des dispositions relatives à certaines situations particulières en matière municipale.

• • •

# RÉGLEMENTATION

---

## RÈGLEMENTS

Décret 1261-2001, le 24 octobre 2001

**Règlement modifiant le Règlement sur le maximum de la rémunération annuelle des élus municipaux**, 2001, G.O. II 7411 (*Loi sur le traitement des élus municipaux*, L.R.Q., c. T-11.001)

Le **Règlement sur le maximum de la rémunération annuelle des élus municipaux** édicté par le décret 1672-92 du 25 novembre 1992 (1992, G.O. II 6989) n'avait pas été modifié depuis son édicition.

Suite aux premières élections générales qui ont eu lieu, en novembre 2001, dans plusieurs nouvelles villes dont Montréal, Québec, Longueuil, Gatineau, Lévis, Sherbrooke, Trois-Rivières et Saguenay, le Gouvernement a jugé opportun de rehausser le montant annuel maximal du total des rémunérations que peut recevoir tout membre du conseil d'une municipalité pour l'ensemble de ses fonctions au sein des municipalités, d'un organisme mandataire de celle-ci ou d'un organisme supramunicipal.

• • •

Arrêté ministériel, le 17 octobre 2001

**Règlement modifiant le Règlement sur la forme ou le contenu minimal de divers documents relatifs à la fiscalité municipale**, 2001, G.O. II 7413 (*Loi sur la fiscalité municipale*, L.R.Q., c. F-2.1)

Ce règlement apporte principalement une modification de terminologie afin de remplacer

les mots « *lieu d'affaires* » par les mots « *établissement d'entreprise* ».

Ce règlement tient également compte de la possibilité de fixer désormais plusieurs taux particuliers dans le cas de la taxe foncière générale.

• • •

Arrêté ministériel, le 17 octobre 2001

**Règlement modifiant le Règlement sur le taux global de taxation**, 2001, G.O. II 7419 (*Loi sur la fiscalité municipale*, L.R.Q., c. F-2.1)

Ce règlement précise la nature des taxes, des compensations et des modes de tarification dont il faut tenir compte pour établir le taux global de taxation d'une municipalité locale.

• • •

Décret 1260-2001, le 24 octobre 2001

**Règles supplétives concernant les rôles d'évaluation des futures Villes de Québec, Gatineau, Longueuil, Lévis et Montréal**, 2001, G.O. II 7515 (*Loi portant réforme de l'organisation territoriale municipale des régions métropolitaines de Montréal, de Québec et de l'Outaouais* (2000, c. 56)

Ce décret prévoit certaines mesures d'ajustement et d'harmonisation à l'égard des rôles d'évaluation des municipalités auxquelles les futures

Villes de Québec, Longueuil, Gatineau et Lévis succèdent afin de permettre à chacune de ces dernières d'utiliser un seul rôle d'évaluation sur l'ensemble de son territoire.

• • •

Décret 1308-2001, le 1<sup>er</sup> novembre 2001

***Décret modifiant la Charte de la Ville de Montréal***, 2001, G.O. II 7587 (***Loi portant réforme de l'organisation territoriale municipale des régions métropolitaines de Montréal, de Québec et de l'Outaouais*** (2000, c. 56))

Par ce décret, le Gouvernement apporte de nombreuses modifications à la ***Charte de la Ville de Montréal*** édictée à l'Annexe I de la ***Loi portant réforme de l'organisation territoriale municipale des régions métropolitaines de Montréal, de Québec et de l'Outaouais*** (2000, c. 56) et instaure plusieurs dispositions portant sur l'organisation et les pouvoirs généraux de la Ville, les fonctionnaires et les employés de celle-ci et prévoit des pouvoirs spécifiques, notamment en matière de construction et inspection des bâtiments, de santé et de salubrité publiques, de décence et de bonnes moeurs, de commerce et d'industrie, de nuisance, d'assistance financière, de finances municipales, de taxes et permis.

Le décret fixe également les modalités d'exercice de certains pouvoirs par les conseils d'arrondissement.

• • •

Décret 1309-2001, le 1<sup>er</sup> novembre 2001

***Décret modifiant la Charte de la Ville de Québec***, 2001, G.O. II 7632 (***Loi portant réforme de l'organisation territoriale municipale des régions métropolitaines de Montréal, de Québec et de l'Outaouais*** (2000, c. 56))

Ce décret modifie la ***Charte de la Ville de Québec*** édictée à l'Annexe II de la ***Loi portant réforme de l'organisation territoriale municipale des régions métropolitaines de Montréal, de Québec et de l'Outaouais*** (2000, c. 56) en introduisant de nombreuses dispositions sur les conseils de quartiers et la consultation publique, le conseil de la Ville, son Comité exécutif, le directeur général et les ressources humaines.

Le décret précise les pouvoirs généraux de la Ville et les pouvoirs particuliers en matière d'aménagement et d'urbanisme, de sécurité publique, d'aide financière et de subvention et accorde de plus divers pouvoirs particuliers.

• • •

Décret 1310-2001, le 1<sup>er</sup> novembre 2001

***Décret modifiant la Charte de la Ville de Longueuil***, 2001, G.O. II 7666 (***Loi portant réforme de l'organisation territoriale municipale des régions métropolitaines de Montréal, de Québec et de l'Outaouais*** (2000, c. 56))

Ce décret modifie la ***Charte de la Ville de Longueuil*** édictée par l'Annexe III de la ***Loi portant réforme de l'organisation territoriale municipale des régions métropolitaines de Montréal, de Québec et de l'Outaouais*** (2000, c. 56).

En plus des nombreuses modifications qu'il apporte aux dispositions de la *Charte de la Ville de Longueuil*, ce décret introduit des nouvelles dispositions relatives au conseil de la Ville, au Comité exécutif, aux ressources humaines et attribue de plus diverses compétences particulières au conseil de la Ville.

• • •

Décret 1311-2001, le 1er novembre 2001

***Décret modifiant la Charte de la Ville de Lévis***, 2001, G.O. II 7381 (***Loi portant réforme de l'organisation territoriale municipale des régions métropolitaines de Montréal, de Québec et de l'Outaouais*** (2000, c. 56))

Ce décret se limite essentiellement à modifier la *Charte de la Ville de Lévis* édictée par l'Annexe V de la *Loi portant réforme de l'organisation territoriale municipale des régions métropolitaines de Montréal, de Québec et de l'Outaouais* (2000, c. 56)

• • •

Décret 1312-2001, le 1er novembre 2001

***Décret modifiant la Charte de la Ville de Hull-Gatineau***, 2001, G.O. II 7384 (***Loi portant réforme de l'organisation territoriale municipale des régions métropolitaines de Montréal, de Québec et de l'Outaouais*** (2000, c. 56))

Ce décret modifie la *Charte de la Ville de Hull-Gatineau* édictée à l'Annexe IV de la *Loi portant réforme de l'organisation territoriale municipale des régions métropolitaines de Montréal, de Québec et de l'Outaouais*

(2000, c. 56) et ajoute de plus divers pouvoirs qui dérogent à des dispositions de la ***Loi sur les cités et villes*** (L.R.Q., c. C-19).

• • •

## PROJETS DE RÈGLEMENT

***Code de sécurité***, 2001, G.O. II 7289 (***Loi sur le bâtiment***, L.R.Q., c. B-1.1)

Ce projet de règlement a pour but de regrouper, dans un ***Code de sécurité***, les normes minimales applicables, pour l'ensemble du territoire québécois, à l'utilisation d'une installation de plomberie et d'une installation électrique par un propriétaire afin d'assurer la sécurité du public.

• • •

***Règlement modifiant le Règlement d'application de la Loi sur le bâtiment***, 2001, G.O. II 7291 (***Loi sur le bâtiment***, L.R.Q., c. B-1.1)

Ce projet de règlement vise à reconduire les exemptions liées à l'application du projet de ***Règlement modifiant le Code de construction***.

Ce projet propose d'assujettir au ***Code de construction*** les installations électriques non rattachées à un bâtiment appartenant au gouvernement, à ses ministères et aux organismes qui en sont les mandataires. Ainsi, tous les travaux de construction d'une installation électrique de propriété gouvernementale seront assujettis aux mêmes normes de construction que celles applicables dans le secteur privé.

• • •

***Règlement modifiant le Code de construction***, 2001, G.O. II 7292 (*Loi sur le bâtiment*, L.R.Q., c. B-1.1)

Ce projet de règlement a pour objet de reconduire les normes de base applicables, pour l'ensemble du territoire québécois, aux travaux de construction d'une installation de plomberie et d'une installation électrique afin d'assurer la qualité de ces travaux et la sécurité de ces installations.

• • •

# INDEX ALPHABÉTIQUE DES SUJETS 2001

---

Note : le chiffre à droite indique la page de référence.

## A

### AMÉNAGEMENT

#### BÂTIMENT ADMINISTRATIF

Centre de réadaptation Gabrielle Major c. Ville de Montréal et al. ....57

#### BÂTIMENT VÉTUSTE

Lac-Brome (Ville de) c. Heath .....107

#### USAGE ILLÉGAL - DÉLAI DE 21 ANS

Terrebonne (Ville de) c. Poitras .....107

## C

### CADRES MUNICIPAUX

#### HEURES SUPPLÉMENTAIRES

Lalanne et als, c. Saint-Jean-sur-Richelieu (Ville de) .....11

#### RÉDUCTION DE TRAITEMENT

Charland c. Saint-Barthélemy (Paroisse de).....12

Lessard c. La Prairie (Ville de).....12

#### REMBOURSEMENT DES DÉPENSES

Jean c. Commission municipale du Québec .....108

### CHEMIN

#### PRESCRIPTION ACQUISITIVE

La Pêche (Municipalité de) c. Taillefer .....108

### CONGÉDIEMENT

#### COMPÉTENCE DE LA COMMISSION MUNICIPALE

Notre-Dame-de-la-Paix (Municipalité de la paroisse de) c. Commission municipale du Québec.....12

### CONTRAT

#### CAUTIONNEMENT D'EXÉCUTION

Guévremont c. Kingsey (Corp. municipale du canton de) et al. ....57

### COUR MUNICIPALE

#### PREUVE PAR RAPPORT D'INFRACTION

Sureau c. Verdun (Ville de).....13

#### JUGEMENT DÉCLARATOIRE

Tessier c. Montréal (Ville de) .....109

## D

### **DÉCISION DU T.A.Q**

#### RÉVOCATION - DROIT D'ÊTRE ENTENDU

Banque Laurentienne du Canada c. Grand-Mère (Ville de).....13

### **DÉCLARATION D'INHABILITÉ**

#### OBLIGATION DE DÉFENDRE

L'Heureux c. Gagnon .....109

### **DISCRIMINATION**

#### PERSONNES ÂGÉES

Savoie et al. c. Boucherville (Ville de).....121

### **DROIT ACQUIS**

#### STATIONNEMENT

Hull (Ville de ) c. 163495 Canada Inc. ....14

## E

### **ÉLECTION**

#### NOUVEAU DÉPOUILLEMENT - DÉLAI

Tremblay c. Lévesque .....14

#### SERMENT DE L'ÉLU

Peter Cross. c. Gilbert Proulx et Municipalité de Bowman et al .....60

### **ENVIRONNEMENT**

#### ORDONNANCE DU MINISTRE

Montréal (Ville de) c. Québec (Ministre de l'Environnement et de la Faune) .....110

Québec (Procureure générale) c. Compagnie pétrolière Impériale ltée .....110

### **ÉVALUATION**

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

Communauté urbaine de Montréal c. Tribunal administratif du Québec et  
Groupe Immobilier Grilli inc. et Pierrefonds (Ville de).....58

#### APPEL DU T.A.Q. - CRITIÈRES D'INTERVENTION

Brault et Martineau inc. c. Communauté urbaine de Montréal et Montréal-Est (Ville de).....59

#### DÉSISTEMENT D'UNE PLAINTÉ MANDATOIRE

2924111 Canada inc. c. Tribunal administratif du Québec .....19

#### ERREUR DE L'ÉVALUATEUR - MANDAMUS

Bridgestone/Firestone Canada Inc. c. Beaulieu .....15

EXEMPTION DE TAXE - INSTITUTION RELIGIEUSE	
Société d'habitation Cardinal-Vachon c. Beauport (Ville de).....	20
FORCE MAJEURE	
3091-3346 Québec inc. c. Rimouski (Ville de).....	15
Lemieux c. Saint-Jean-des-Piles (Municipalité de).....	16
INSCRIPTION AU RÔLE DE LA VALEUR LOCATIVE	
Boivin c. Montréal (Ville de).....	20
MODIFICATION DU RÔLE	
Ouellette c. Montréal (Ville de).....	16
ORDONNANCE DE CONFIDENTIALITÉ	
Fonds de placement immobilier Cominar c., Communauté urbaine de Québec et Ville de Charlesbourg.....	17
REGROUPEMENT D'UNITÉS D'ÉVALUATION	
Dorval c. Val-Bélair (Ville de).....	18
REQUÊTE POUR APPELER UN TIERS	
116058 Canada inc. c. Saint-Léonard (Ville de).....	18
TERRAINS CONTAMINÉS - ÉTABLISSEMENT D'UNE VALEUR NOMINALE	
Montréal-Est (Ville de) c. Texaco Canada inc. et Communauté urbaine de Montréal.....	111
<b><u>EXPROPRIATION</u></b>	
CONTESTATION DU DROIT	
Desrochers et al. c. Warwick (Ville de).....	113
DOMMAGES COLLATÉRAUX	
Immeubles L.J.B. Fillion inc. c. Régie d'assainissement des eaux usées de Boischatel, L'Ange-Gardien, Château Richer.....	21
PERMISSION D'EN APPELER ET DÉLAI - LÉGALITÉ DE L'AVIS D'EXPROPRIATION	
Shefford (Municipalité du canton de) c. Provençal.....	113
<b><u>INDEMNITÉ</u></b>	
Breton c. Société québécoise d'assainissement des eaux.....	21
Saint-Jean-de-Matha (Municipalité de) c. Landreville.....	22
INTERVENTION - RÉCLAMATION D'HONORAIRES	
Horner c. Montréal (Ville de).....	23

## F

### **FAILLITE**

#### CRÉANCES D'UNE MUNICIPALITÉ

Matagami (Ville de) c. Labelle .....23

### **FISCALITÉ MUNICIPALE**

#### CONCEPT D'IMMEUBLE

Laval (Ville de) c. Coimac inc. ....24

#### BIEN EXCLU DU MARCHÉ LIBRE - CARACTÈRE IMMOBILIER

Société du Grand Théâtre de Québec c. Québec (Ville de).....115

#### DÉFINITION DU MOT "IMMEUBLE"

Doyon c. Lingwick (Canton de).....64

#### DÉLAI DE RÉVISION - IRRECEVABILITÉ

Audant c. Loretteville (Ville de) .....60

Câbles BICC Canada inc. c. La Malbaie (Ville de) .....61

#### ÉNERGIE ÉLECTRIQUE - TAXATION SUR LA BASE DU REVENU

Hydro-Canomore inc. c. Québec (Sous-ministre du Revenu).....114

#### EXEMPTION - INSTITUTION RELIGIEUSE

Torchebearers Capernwray Canada Society c. Chertsey (Municipalité de) .....61

#### INTERVENTION

Association professionnelle des technologistes médicaux du Québec c. Hull (Ville de).....25

#### MAISON MODÈLE

Soniplastics inc. c. Boucherville (Ville de) .....25

#### OCCUPATION CAFÉTÉRIA

Concession Carmen Audit c. Mont-Joli (Ville de).....26

#### PROPRIÉTÉ DE L'ÉTAT - EMPHYTÉOSE

Québec (Communauté urbaine de) c. Fondation Bagatelle inc. ....116

#### REMBOURSEMENT DE TAXE D'AFFAIRES

Manoir Montefiore inc. c. Côte-St-Luc (Ville de) .....26

#### RESTRICTION JURIDIQUE À L'UTILISATION

Leasebold Construction Corp. c. Mirabel (Ville de).....62

#### ROULOTTE

De Montigny c. Notre-Dame-du-Mont-Carmel (Municipalité de) .....27

#### STATIONNEMENT - VALEUR LOCATIVE

Abbey Gur Corporation c. Ville de Montréal, Communauté urbaine de Montréal  
et Tribunal administratif du Québec .....64

TERRAIN VAGUE NON DESSERVI	
Saint-Laurent (Ville de) c, Poissant Thibault - Peat Marwick Thorne inc. et Communauté urbaine de Montréal et Tribunal administratif du Québec .....	64

**FUSIONS MUNICIPALES**

VALIDITÉ CONSTITUTIONNELLE	
Ville de Baie d’Urfé et al. c. Québec (Procureur général).....	6
Westmount (Ville de) c. Québec (Procureur général du).....	118

**INFRACTION PÉNALE**

AUTORISATION À POURSUIVRE	
Tourbière Smith 2000 inc. c. Bellechasse (Municipalité régionale de comté de).....	67
INHABILITÉ	
Auger c. Pavone et al.....	67
Marchand c. Poirier .....	27

**L**

**LIBERTÉ DE RELIGION**

“ERUV”	
Rosenberg c. Outremont (Ville d’).....	68

**M**

**MANDAMUS**

ZONAGE PARCELLAIRE	
Morel c. Municipalité de Saint-Cutbbert et Amaro inc. ....	69

**N**

**NUISANCES**

CLUB DE GOLF	
Côté c. Baie St-Paul (Ville de).....	28
HERBE À POUX -NULLITÉ D’UN RÉGLEMENT	
Canadien Pacifique limitée et al. c. Communauté urbaine de Montréal et al .....	69
HERBES HAUTES	
Rick c. Chelsea (Municipalité de) .....	119

## **P**

### **PERMIS DE CONSTRUCTION**

#### CONTRIBUTION POUR FINS DE PARC

J. Benny inc. c. Montréal (Ville de) .....28

#### MANDAMUS

Bernier c. Saint-Charles-Borromée (Municipalité de).....29

#### PERMIS D’AFFAIRES - CONTRAT À DISTANCE

Heliocol Canada inc. c. Aylmer (Municipalité d’).....70

#### POUVOIR DE TARIFICATION - SAUVETAGE

Martel et al. c. Richmond (Ville de) .....29

#### REPORT DE MISE EN VIGUEUR D’UN RÉGLEMENT - CONFORMITÉ

Forget c. Outremont (Ville d’) et al.....70

### **PRESCRIPTION**

#### HEURES SUPPLÉMENTAIRES

Phaneuf c. Montréal (Ville de) .....30

#### PLAINTE PÉNALE

Gatineau (Ville de) c. Gagnon.....120

## **R**

### **RÉGIE INTERMUNICIPALE**

#### ENTENTE PARALLÈLE

Saint-Timothée (Ville de) c. Salaberry-de-Valleyfield (Ville de).....120

### **RÈGLEMENT**

#### INFRACTION

Ville de Hull - Simon Eyamie.....71

#### FORMALITÉS D’ADOPTION

3104-2955 Québec inc. c. Sacré-Coeur-de-Marie (Municipalité de).....122

#### STATIONNEMENT - RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES

Savoie et al. c. Boucherville (Ville de).....121

#### UTILISATION DES PESTICIDES

114957 Canada Ltée (Spraytech, Société d’arrosage) c. Hudson (Ville) .....71

### **REMBOURSEMENT DE TAXES**

#### ÉLEVAGE DE CHEVAUX

Ferme Rodimax inc. c. Québec (Ministre de l’Agriculture, des Pêcheries et de l’Alimentation).....30

## **RESPONSABILITÉ**

### **ATTEINTE À LA RÉPUTATION**

Campbell c. Hrtschban et als .....	31
Jean c. Mallette Maheu .....	32

### **CHUTE**

Contu c. Saint-Laurent (Ville de) .....	122
---	-----

### **GLISSEMENT DE TERRAIN**

Corbeil c. Mascouche (Ville de) .....	32
---------------------------------------	----

### **INONDATION - AVIS**

Groupe CGU Canada Ltée c. Sainte-Marie-de-Beauce (Ville de) .....	33
---	----

### **INONDATION - EXONÉRATION**

9025-1026 Québec inc. c. Dolbeau-Mistassini (Ville de) .....	123
--	-----

### **INSPECTEUR MUNICIPAL**

Cossette et al. c. St-Georges-de-Champlain (Municipalité de) .....	73
--	----

### **PATINOIRE**

Choquette c. Saint-Hyacinthe (Ville de) .....	33
Hétu c. Notre-Dame-de-Lourdes (Municipalité de) .....	33

### **PISCINE**

Corbey c. Port-Cartier (Ville de) .....	34
---	----

### **PISTE CYCLABLE**

Malenfant c. Québec (Ville de) .....	34
--------------------------------------	----

### **PRESCRIPTION**

Michel Guimont Électricien Ltée c. Fine Point Tech inc. ....	123
Papachronis c. Sainte-Anne-de-Bellevue (Ville de) .....	124
Thibeault c. Beauport (Ville de) .....	124

### **PRESCRIPTION EXTINCTIVE**

Fournier et al. c. Aylmer (Ville d') et al. ....	73
Therrien et al c. Acadie (Municipalité de L') .....	34

### **SERVICE D'INCENDIE**

Canadian Surety Co. c. Rondeau-Soutière et al. ....	74
Société nationale d'assurance inc./Les clairvoyants, compagnie d'assurance générale et al. c. Gaz métropolitain inc. et al. ....	75
Michel Guimont Entrepreneur Électricien Ltée c. Fine Point Tech inc. et Ville de Mont-Royal .....	75

### **SERVICE DE POMPIERS**

Chicoutimi (Ville de) c. Auberge de la clairière inc .....	35
--	----

## **RÔLE D'ÉVALUATION**

### PROLONGATION - CHOSE JUGÉE

Falin Assets Ltd c. Saint-Laurent (Ville de).....36

### SERVICE DE POLICE - SÛRETÉ DU QUÉBEC

Association des policiers de Gatineau inc c. Buckingham (Ville de) .....36

## **SERVITUDE**

### DOMMAGES POUR NON-RESPECT

Rood c. Trois-Rivières (Ville de) .....124

## **T**

## **TERRITOIRE AGRICOLE**

### OUTRAGE AU TRIBUNAL

Commission de protection du territoire agricole c. Boileau et al. ....37

## **TRAVAUX MUNICIPAUX**

### ENTENTE AVEC UN PROMOTEUR

Gatineau (Ville de) c. Oasis Mont-Royal ltée.....37

### POLITIQUE ADMINISTRATIVE

Otterburn Park (Ville d') c. 2847-2033 Québec inc.....37

## **U**

## **USAGE DÉROGATOIRE**

### COMMERCE DE BAR

St-Mathieu-de-Beloeil (Municipalité de) c. 9016-4500 Québec inc. ....76

## **V**

## **VENTE POUR TAXES**

### ANNULATION

Colleen McGowan c. Collines-de-l'Outaouais (Municipalité Régionale de Comté des) .....77

### PRISE DE POSSESSION

Philippe c. Jalbert.....78

## **Z**

## **ZONAGE**

### CENTRE RÉCRÉATIF DE PAINTBALL

Centre récréatif Bigfoot Paintball inc. c. Saint-Alphonse-de Rodriguez (Municipalité de).....38

### ENTRAVE AU POUVOIR RÉGLEMENTAIRE

Pacific National Investments Ltd c. Victoria (Ville de).....41

INFRACTION CONTINUE	
Lac St-Joseph (Ville du) c. Beaubien .....	125
LIEU D'ÉLIMINATION DES NEIGES	
Chicoutimi (Ville de) c. Tremblay (Municipalité de canton) .....	38
MAISON MOBILE	
St-Lambert-de-Lauzon (Municipalité de) c. Larochele .....	78
PROHIBITION	
Sainte-Anne-des-Plaines (Ville de) c. Dickie .....	39
FBT Dorval inc. c. Dorval (Cité de).....	40
RESPONSABILITÉ	
Immeubles Assad inc. c. Gatineau (Ville de) .....	41
USAGE DÉROGATOIRE - EXTENSION	
Lemoyne (Ville de) c. Fortier .....	79

# INDEX ALPHABÉTIQUE DE LA JURISPRUDENCE 2001

---

Note : le chiffre à droite indique la page de référence.

114957 Canada Ltée (Spraytech, Société d'arrosage) c. Hudson (Ville) .....	71
116058 Canada inc. c. Saint-Léonard (Ville de).....	18
163495 Canada inc., Hull (Ville de), c.....	14
2847-2033 Québec inc., Otterburn Park (Ville d'),c.....	37
2924111 Canada inc. c. Tribunal administratif du Québec .....	19
3091-3347 Québec inc., Rimouski (Ville de) .....	15
3104-2955 Québec inc. c. Sacré-Coeur-de-Marie (Municipalité de).....	122
9016-4500 Québec inc., St-Mathieu-de-Beloeil (Municipalité de), c. ....	76
9025-1026 Québec inc. c. Dolbeau-Mistassini (Ville de).....	123

## A

Abbey Gur Corporation c. Ville de Montréal, Communauté urbaine de Montréal et Tribunal administratif du Québec .....	64
Acadie (Municipalité de L'), Therrien et al, c. ....	34
Association des policiers de Gatineau inc. c. Buckingham (Ville de).....	36
Association professionnelle des technologistes médicaux du Québec c. Hull (Ville de).....	25
Auberge de la clairière inc. , Chicoutimi (Ville de), c. ....	35
Audant c. Loretteville (Ville de) .....	60
Auger c. Pavone et al. ....	67
Aylmer (Ville d'), Heliocol Canada inc., c. ....	70
Aylmer (Ville d') et al, Fournier et al, c. ....	73

## B

Baie St-Paul (Ville de), Côté, c. ....	28
Banque Laurentienne du Canada c. Grand-Mère (Ville de).....	13
Beaubien, Lac St-Joseph (Ville du), c.....	125
Beaulieu, Bridgestone/Firestone Canada inc., c. ....	15
Beauport (Ville de), Thibeault, c. ....	124
Beauport (Ville de), Société d'habitation Cardina-Vachon, c. ....	20

Bellechasse (Municipalité régionale de comté de), Tourbière Smith 2000 inc., c. ....	67
Bernier c. Saint-Charles-Borromée (Municipalité de ).....	29
Boileau et al, Commission de protection du territoire agricole, c.....	37
Boivin c. Montréal (Ville de).....	20
Boucherville (Ville de), Soniplastics inc., c. ....	25
Boucherville (Ville de) , Savoie et al., c.....	121
Brault et Martineau inc.. c. Communauté urbaine de Montréal et Montréal-Est (Ville de).....	59
Breton c. Société québécoise d'assainissement des eaux.....	21
Bridgestone/Firestone Canada inc. c. Beaulieu .....	15
Buckingham (Ville de), Association des policiers de Gatineau inc., c. ....	36

## C

Câbles BICC Canada inc. c. La Malbaie (Ville de ) .....	61
Campbell c. Hrtschan et als. ....	31
Canadian Surety Co c. Rondeau-Soutière et al. ....	74
Canadien Pacifique limitée et al. c. Communauté urbaine de Montréal et al. ....	69
Centre de réadaptation Gabrielle Major c. Ville de Montréal et al. ....	57
Centre du psychologie Gouin inc. c. Commission municipale du Québec.....	116
Centre récréatif Bigfood Paintball inc. c. Saint-Alphonse-de-Rodriguez (Municipalité de).....	38
Chelsea (Municipalité de), Rick .....	119
Chertsey (Municipalité de), Torchebearers Capernwray Canada Society, c.....	61
Chicoutimi (Ville de) c. Auberge de la clairière inc.....	35
Chicoutimi (Ville de) c. Tremblay (Municipalité de canton) .....	38
Choquette c. Saint-Hyacinthe (Ville de).....	33
Coimac inc., Laval (Ville de), c.....	24
Colleen McGowan c. Collines-de-l'Outaouais (Municipalité Régionale de Comté des) .....	77
Collines-de-l'Outaouais (Municipalité Régionale e Comté des), Colleen McGowan, c.....	77
Commission de protection du territoire agricole c. Boileau et al. ....	37
Commission municipale du Québec, Notre-Dame-de-la-Paix (Municipalité de la paroisse de) c. ....	12
Commission municipale du Québec, Jean, c. ....	108
Commission municipale du Québec, Centre de psychologie Gouin inc., c. ....	116

Communauté urbaine de Montréal et Montréal-Est (Ville de), Brault et Martineau, c. ....	59
Communauté urbaine de Québec et Ville de Charlesbourg, Fonds de placement immobilier Cominar, c. ....	17
Communauté urbaine de Montréal et al , Canadien Pacifique limitée et al, c. ....	69
Communauté urbaine de Montréal c. Tribunal administratif du Québec et Groupe Immobilier Grilli inc et Pierrefonds (Ville de) .....	58
Compagnie pétrolière Impériale Ltée, Québec (Procureure générale), c. ....	110
Concession Carmen Audit c. Mont-Joli (Ville de).....	26
Contu c. Saint-Laurent (Ville de).....	122
Corbeil c. Mascouche (Ville de).....	32
Corbey c. Port-Cartier (Ville de) .....	34
Cossette et al. c. St-Georges-de-Champlain (Municipalité de).....	73
Côté c. Baie St-Paul (Ville de).....	28
Côte-St-Luc (Ville de), Manoir Montefiore inc., c. ....	26

## D

De Montigny c. Notre-Dame-du-Mont-Carmel (Municipalité de).....	27
Desrochers et al. c. Warwick (Ville de) .....	113
Dickie, Sainte-Anne-des-Plaines (Ville de), c. ....	39
Dolbeau-Mistassini (Ville de), 9025-1026 Québec inc., c. ....	123
Dorval c. Val-Bélair (Ville de).....	18
Dorval (Cité de), FBT Dorval inc., c. ....	40
Doyon c. Lingwick (Canton de).....	64

## F

Falin Assets Ltd c. Saint-Laurent (Ville de).....	36
FBT Dorval inc. c. Dorval (Cité de) .....	40
Ferme Rodimax inc. c. Québec (Ministre de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation).....	30
Fine Point Tech inc. et Ville de Mont-Royal, Michel Guimont Entrepreneur Électricien Ltée, c. ....	75
Fondation Bagetelle inc., Québec (Communauté urbaine de ), c. ....	116
Fonds de placement immobilier Cominar c. Communauté urbaine de Québec et Ville de Charlesbourg.....	17

Forget c. Outremont (Ville d') et al.....	70
Fortier, Lemoyne (Ville de), c.....	79
Fournier et al. c.Aylmer (Ville d') et al. ....	73

## G

Gagnon, L'Heureux, c.....	109
Gagnon , Gatineau (Ville de), c.....	120
Gatineau (Ville de) c. Oasis Mont-Royal ltée.....	37
Gatineau (Ville de), Immeubles Assad inc., c.....	41
Gatineau (Ville de) c. Gagnon.....	120
Gaz métropolitain et al, Société nationale d'assurance inc/Les clairvoyants, compagnie d'assurance générale et al., c.....	75
Grand-Mère (Ville de), Banque Laurentienne du Canada, c.....	14
Groupe CGU Canada ltée c. Sainte-Marie-de-Beauce (Ville de) et als.....	33
Guévremont c. Kingsey (Corp. municipale du canton de) et al.....	57

## H

Heath, Lac-Brome (Ville de) c.....	107
Heliocol Canada inc. c.Aylmer (Ville d').....	70
Héту c. Notre-Dame-de-Lourdes (Municipalité de).....	33
Horner c. Montréal (Ville de).....	23
Hrtschan et als., Campbell, c.....	31
Hudson (Ville de), 14957 Canada Ltée (Spraytech, Société d'arrosage), c.....	71
Hull (Ville de) c. 163495 Canada inc., .....	14
Hull (Ville de), Association professionnelle des technologistes médicaux du Québec, c.....	25
Hydro-Canomore inc. c. Québec (Sous-ministre du Revenu).....	114

## I

Immeubles Assad inc. c. Gatineau (Ville de).....	41
Immeubles L.J.B. Fillion inc. c. Régie d'assainissement des eaux usées de Boischatel, L'Ange-Gardien, Château Richer.....	21

## J

J. Benny inc. c. Montréal (Ville de) .....	28
Jalbert, Philippe, c. ....	78
Jean c. Mallette Maheu .....	32
Jean c. Commission municipale du Québec .....	108

## K

Kingsey (Corp. municipale du canton de) et al. Guévremont c. ....	57
---	----

## L

L'Heureux c. Gagnon .....	109
La Malbaie (Ville de), Câbles BICC, c. ....	61
La Prairie (Ville de), Lessard, c. ....	12
La Pêche (Municipalité de ) c. Taillefer .....	108
Labelle, Matagami (Ville de), c. ....	23
Lac St-Joseph (Ville du) c. Beaubien .....	125
Lac-Brome (Ville de) c. Heath .....	107
Lalanne et als. c. Saint-Jean-sur-Richelieu (Ville de) .....	11
Landreville, Saint-Jean-de-Matha (Municipalité de), c. ....	22
Larochelle, St-Lambert-de-Lauzon (Municipalité de), c. ....	78
Laval (Ville de) c. Coimac inc. ....	24
Leasehold Construction Corp c. Mirabel (Ville de) .....	62
Lemieux c. Saint-Jean-des-Piles (Municipalité de) .....	16
Lemoyne (Ville de) c. Fortier .....	79
Lessard c. La Prairie (Ville de) .....	12
Lévesque, Tremblay, c. ....	14
Lingwick (Canton de), Doyon, c. ....	64
Loretteville (Ville de), Audant, c. ....	60

## M

Malenfant c. Québec (Ville de) .....	34
Mallette Maheu, Jean, c. ....	32
Manoir Montefiore inc. c. Côte-St-Luc (Ville de) .....	26

Marchand c. Poirier .....	27
Martel et al. Richmond (Ville de) .....	29
Mascouche (Ville de), Corbeil, c. ....	32
Matagami (Ville de) c. Labelle .....	23
Michel Guimont Entrepreneur Électricien Ltée c. Fine Point Tech inc. et Ville de Mont-Royal .....	75
Mirabel (Ville de), Leasehold Construction Corp, c. ....	62
Mont-Jolie (Ville de), Concession Carmen Audit, c. ....	26
Montréal (Ville de), J. Benny inc. c. ....	28
Montréal (Ville de), Boivin, c. ....	20
Montréal (Ville de), Horner, c. ....	23
Montréal (Ville de), Ouellette, c. ....	17
Montréal (Ville de), Phaneuf, c. ....	30
Montréal (Ville de) c. Québec (Ministre de l'Environnement et de la Faune) .....	110
Montréal (Ville de), Tessier, c. ....	109
Montréal-Est (Ville de) c. Texaco Canada inc. et Communauté urbaine de Montréal .....	111
Morel c. Municipalité de Saint-Cutbbert et Amaro inc. ....	69
Municipalité de Bowman et al, Peter Cross c. ....	60
Municipalité de Saint-Cutbbert et Amaro inc., Morel, c. ....	69

## N

Notre-Dame-de-la-Paix (Municipalité de la paroisse de) c. Commission municipale du Québec .....	12
Notre-Dame-de-Lourdes (Municipalité de), Héту, c. ....	33
Notre-Dame-du-Mont-Carmel (Municipalité de), De Montigny, c. ....	27

## O

Oasis Mont-Royal Ltée, Gatineau (Ville de), c. ....	37
Otterburn Park (Ville d') c. 2847-2033 Québec inc. ....	37
Ouellette c. Montréal (Ville de) .....	17
Outremont (Ville d'), Rosenberg, c. ....	68
Outremont (Ville d') et al., Forget, c. ....	70

## P

Pacific National Investments Ltd. c. Victoria (Ville de) .....	41
Papachronis c. Sainte-Anne-de-Bellevue (Ville de) .....	124
Pavone et al, Auger, c. ....	67
Peter Cross c. Gilbert Proulx et Municipalité de Bowman et al. ....	60
Phaneuf c. Montréal (Ville de) .....	30
Philippe c. Jalbert .....	78
Poirier, Marchand, c. ....	27
Poissant Thibault - Peat Marwick Thorne Inc. et Communauté urbaine de Montréal et Tribunal administratif du Québec, Saint -Laurent (Ville de), c. ....	64
Postras, Terrebonne (Ville de), c. ....	107
Port-Cartier (Ville de), Corbey .....	34
Provençal , Shefford (Municipalité du canton de), c. ....	113

## Q

Québec (Communauté urbaine de) c. Fondation Bagatelle inc. ....	116
Québec (Procureure générale), Ville de Baie d'Urfé, c. ....	66
Québec (Ville de), Malenfant, c. ....	34
Québec (Ministre de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation), Ferme Rodimax inc., c. ....	30
Québec (Procureure générale) c. Compagnie pétrolière Impériale Itée .....	110
Québec (Procureure générale du), Westmount (Ville de), c. ....	118
Québec (Ministre de l'Environnement et de la Faune), Montréal (Ville de), c. ....	110
Québec (Sous-ministre du Revenu), Hydro-Canomore inc., c. ....	114
Québec (Ville de), Société du Grand Théâtre du Québec, c. ....	115

## R

Régie d'assainissement des eaux usées de Boischatel, L'Ange-Gardien, Château Richer, Immeubles L.J.B. Fillion inc., c. ....	21
Richmond (Ville de), Martel et al, c. ....	29
Rick c. Chelsea (Municipalité de) .....	119
Rimouski (Ville de), 3091-3347 Québec inc., c. ....	15
Rondeau-Soutière et al, Canadian Surety Co., c. ....	74

Rood c. Trois-Rivières (Ville de) .....	124
Rosenberg c. Outremont (Ville d').....	68

## S

Sacré-Coeur-de-Marie (Municipalité de), 3104-2955 Québec inc., c. ....	122
Saint-Alphonse-de-Rodriguez (Municipalité de), Centre récréatif Bigfoot Paintball inc., c. ....	38
Saint-Charles-Borromée (Municipalité de) , Bernier, c. ....	29
Saint-Hyacinthe (Ville de), Choquette, c. ....	33
Saint-Jean-de-Matha (Municipalité de) c. Landreville .....	22
Saint-Jean-des-Piles (Municipalité de), Lemieux, c.....	16
Saint-Jean-sur-Richelieu (Ville de), Lalanne et als, c. ....	11
Saint-Laurent (Ville de), Contu, c. ....	122
Saint-Laurent (Ville de), Falin Assets Ltd, c. ....	36
Saint-Laurent (Ville de) c. Poissant Thibault - Peat Marwich Thorne Inc. et Communauté urbaine de Montréal et Tribunal administratif du Québec .....	64
Saint-Léonard (Ville de), 116058 Canada inc.,c. ....	18
Saint-Timothée (Ville de) c. Salaberry-de-Valleyfield (Ville de).....	120
Sainte-Anne-de-Bellevue (Ville de), Papachronis, c.....	124
Sainte-Anne-des-Plaines (Ville de) c. Dickie .....	39
Sainte-Marie-de-Beauce (Ville de) et als, Groupe CGU Canada ltée., c. ....	33
Salaberry-de-Vallefield (Ville de), Saint-Timothée (Ville de), c. ....	120
Savoie et al. c. Boucherville (Ville de).....	121
Shefford (Municipalité du canton de) c. Provençal .....	113
Simon Eyamie, Ville de Hull, c. ....	71
Société nationale d'assurance inc/Les clairvoyants, compagnie d'assurance générale et al. c. Gaz métropolitain inc et al. ....	75
Société du Grand Théâtre du Québec c. Québec (Ville de) .....	115
Société d'habitation Cardinal-Vachon c. Beauport (Ville de).....	20
Société québécoise d'assainissement des eaux, Breton, c. ....	21
Sonoplastics inc. c. Boucherville (Ville de).....	25
St-Georges-de-Champlain (Municipalité de), Cossette et al, c. ....	73
St-Lambert-de-Lauzon (Municipalité de) c. Larochelle .....	78

St-Mathieu-de-Beloil (Municipalité de) c. 9016-4500 Québec inc. ....	76
Sureau c. Verdun (Ville de).....	13

## T

Taillefer, La Pêche (Municipalité de) c. ....	108
Terrebonne (Ville de) c. Poitras .....	107
Tessier c. Montréal (Ville de) .....	109
Texaco Canada inc. et Communauté urbaine de Montréal, Montréal-Est (Ville de), c.....	111
Therrien et al., Acadie (Municipalité de L').....	34
Thibeault c. Beauport (Ville de).....	124
Torchebearers Capernwray Canada Society c. Chertsey (Municipalité de) .....	61
Tourbière Smith 2000 inc. c. Bellechasse (Municipalité régionale de comté de).....	67
Tremblay c. Lévesque .....	14
Tremblay (Municipalité de canton), Chicoutimi (Ville de), c. ....	38
Tribunal administratif du Québec et Groupe Immobilier Grilli inc. et Pierrefonds (Ville de), Communauté urbaine de Montréal,c.....	58
Tribunal administratif du Québec, 2924111 Canada inc., c.....	19
Trois-Rivières (Ville de), Rood, c. ....	124

## V

Val-Bélair (Ville de), Dorval, c.....	18
Verdun (Ville de) , Sureau, c.....	13
Victoria (Ville de), Pacific Nationale Investments Ltd, c.....	41
Ville de Montréal, Communauté urbaine de Montréal et Tribunal administratif du Québec, Abbey Gur Corporation , c. ....	64
Ville de Baie d'Urfé et al. c. Québec (Procureure générale) .....	66
Ville de Hull c. Simon Eyamie .....	71
Ville de Montréal et al., Centre de réadaptation Gabrielle Major,c. ....	57

## W

Warwick (Ville de), Desrochers et al., c.....	113
Westmount (Ville de) c. Québec (Procureure générale du) .....	118

## ARTICLES PARUS EN 2001

---

### AVRIL

#### **Le devoir d'information et la responsabilité de l'officier municipal**

Me Alain-Claude Desforges.....1

### SEPTEMBRE

#### **Attention aux attestations de conformité à la réglementation municipale**

Me Michel Delorme .....43

#### **Les ententes avec les promoteurs : Une balise à respecter**

Me Alain-Claude Desforges.....47

#### **Évaluation foncière : Les alumineries à nouveau sur la sellette**

Me Sébastien Thomas.....51

### DÉCEMBRE

#### **Pour s'y retrouver relativement à la loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1)**

Me Yves Chaîné.....87

#### **Le domaine public municipal : Comment reconnaître un bien insaisissable**

Me Diane Larose .....97

#### **L'affaire Ville de Saint-Romuald : Entre l'aménagement et la morale**

Me Alain-Claude Desforges.....103

## **inforoutemunicipale.qc.ca**

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

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

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



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

1, Place Ville Marie, Bureau 1700  
Montréal (Québec)  
H3B 2C1  
Téléphone : (514) 878-3081  
Télécopieur : (514) 878-3053

370, chemin de Chambly, Bureau 200  
Longueuil (Québec)  
J4H 3Z6  
Téléphone : (450) 677-3081  
Télécopieur : (450) 677-0236

37, Place Bourget Sud, Bureau 306  
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  
André J. Barette  
Denis Beaupré  
Sylvain Bélair  
Christiane Béland  
Marcel Bélanger, c.r.  
Yves Bélanger  
Jean-Pierre Berger  
Alain Bergeron  
Nancy Bishai  
Bernard Blouin  
Stéphane Brière  
Marie-Christine Brochu  
Gérard Caisse  
Michel Cantin  
Yves Chaîné  
Virginie Cléroux

Richard Coutu  
Caroline Daoust  
Yvon Denault  
Renaud Dery  
Alain-Claude Desforges  
Sylvie Devito  
Danielle Dicaire  
Robert Dupaul  
Claude J.E. Dupont  
Michel Dupuy  
Carla Isabel Filipe  
Jean Fréchette  
Isabelle Gélinas  
Michel Gilbert  
Jacques Hurlet  
Marie-Danielle Journet  
Pierre Labrie  
Diane Lafond  
Marc Lalonde  
Catia Larose  
Diane Larose  
Jean-Paul Legault

Jean-François Lemay  
Fabienne Léonard  
Pierre Le Page  
Antonietta Marro  
Pierre Moreau  
Ariane Pasquier  
Claude A. Picard  
Serge Pichette  
René Piotte  
Robert C. Potvin  
Mario Proulx  
Henri Richard  
Yves Robillard  
Pierre-Georges Roy  
Pierre Sauvé  
Alain Séguin  
Marc Simard  
Sébastien Thomas  
Stéphanie Thurber  
Irène Zaïkoff

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

CABINETS AFFILIÉS :

**LETELLIER ET ASSOCIÉS**

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

**ROY, BEAULIEU ET CARRIER**

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

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

**Joliette** Robert Malo

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

**BRISSET DES NOS, GRAVEL**

**Sainte-Foy** Jean-Patrick Bédard  
Cainneck Lussiaà-Berdou  
Jean Brisset des Nos  
Marc-André Gravel  
Hugo Lafrenière  
Michel Normand  
Pierre Rioux