

REVUE DE LA JURISPRUDENCE 2020 EN DROIT MUNICIPAL

Jean Hétu

Volume 123, numéro 1, 2021–2022

REVUE SÉLECTIVE DE JURISPRUDENCE 2020

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1088966ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1088966ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (imprimé)

2369-6184 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Hétu, J. (2021). REVUE DE LA JURISPRUDENCE 2020 EN DROIT MUNICIPAL. *Revue du notariat*, 123(1), 233–275. <https://doi.org/10.7202/1088966ar>

REVUE DE LA JURISPRUDENCE 2020 EN DROIT MUNICIPAL

Jean HÉTU*

INTRODUCTION	235
1. La voirie municipale	238
1.1 La prescription acquisitive	238
1.2 L'ouverture des rues	239
1.3 Le droit de souffler la neige sur les terrains	239
2. Le pouvoir d'expropriation	240
2.1 La fin municipale d'intérêt public	240
2.2 La clause d'exclusion de garantie dans un contrat de vente.	241
3. Les transactions immobilières entre un élu municipal et sa municipalité	242
4. La fiscalité municipale	245
4.1 La vente pour taxes	245
4.2 Les taxes d'infrastructures	247
4.3 L'évaluation municipale et l'achat d'un immeuble.	252
4.4 L'inscription au rôle d'évaluation d'un nouveau bâtiment	253

* Ad. E., professeur émérite, Faculté de droit, Université de Montréal.

4.5	Les droits sur les mutations immobilières.	254
5.	L'urbanisme	258
5.1	Le permis de construction et la théorie de l'expectative légitime	258
5.2	L'approbation des règlements de zonage	260
5.3	Le zonage et la liberté de religion	262
5.4	La délivrance des constats d'infraction	264
5.5	La tolérance ne confère pas de droits et l'application sélective du règlement n'est pas illégale.	266
5.6	Les dérogations mineures.	269
5.7	Les limitations de droit public découlant de la réglementation	272
	CONCLUSION	275

INTRODUCTION

Il s'agit de ma quatrième revue de l'actualité juridique municipale qui porte notamment sur la jurisprudence qui devrait intéresser davantage les notaires dans l'exercice de leur profession. Cette jurisprudence concerne principalement le droit immobilier en relation avec les nombreuses règles édictées par la législation municipale et interprétées par nos tribunaux. Les municipalités jouent un rôle important dans la mise en œuvre des règles qui gouvernent les transactions immobilières et les notaires doivent donc avoir une bonne connaissance des règles de droit municipal applicables à leur champ de pratique. Il est d'ailleurs arrivé à quelques reprises que le tribunal ait blâmé un notaire pour sa méconnaissance de certains articles de la législation municipale ou de certains principes de base du droit municipal. Ainsi, un juge a déclaré qu'un notaire doit savoir que les personnes morales de droit public comme les municipalités sont régies par des règles particulières souvent impératives¹. Le tribunal a par conséquent conclu à la responsabilité professionnelle du notaire en raison du fait qu'il avait méconnu l'existence de l'article 9 du *Code municipal du Québec*² qui établit des règles particulières pour qu'une municipalité puisse cautionner un prêt. Mais contrairement à ce que laisse entendre le juge, nous ne pensons pas que la plupart des juristes connaissent ces règles. Dans un jugement récent, un notaire qui n'était certainement pas un spécialiste du droit municipal a suggéré à son client, qui était un promoteur immobilier, d'inclure dans le protocole d'entente avec la municipalité une clause en vertu de laquelle cette dernière n'imposerait pas de taxe sur les terrains lotis aussi longtemps qu'ils ne seront pas vendus³. L'ajout d'une telle clause entraîna la nullité de tout le protocole puisqu'il est bien connu en droit municipal qu'une municipalité ne peut jamais renoncer à exercer son pouvoir de taxation. Ces deux jugements illustrent le fait que dans certains cas la méconnaissance de certaines règles du droit municipal peut être excusable alors que dans d'autres circonstances il est difficile d'en arriver à une telle conclusion. Comme le mentionne le juge dans le dernier

1. *Gestion Jacques Poitras inc. c. Fonds d'assurance-responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires du Québec*, 2016 QCCS 6791.

2. RLRQ, c. C-27.1 (« C.M. »).

3. *Transport GDA inc. c. Municipalité de St-Dominique-du-Rosaire*, 2020 QCCS 1443.

jugement cité, il faut parfois prendre la précaution de faire réviser le protocole par un spécialiste en droit municipal, car, si on l'avait fait, le litige n'aurait probablement jamais eu lieu⁴.

En plus de suivre l'évolution jurisprudentielle, le juriste intéressé par le droit municipal doit être à l'affût de toutes les modifications législatives qui, dans ce domaine du droit, sont relativement nombreuses au cours d'une année. Même si, en raison de la pandémie de la COVID-19, l'activité législative fut moins importante en 2020, nous pensons qu'il est quand même utile de faire mention de quelques changements législatifs et réglementaires de portée générale. Soulignons qu'en matière de contrats municipaux (contrat d'assurance, d'approvisionnement, de fourniture de services ou d'exécution de travaux) le seuil à partir duquel la municipalité doit, de façon générale, procéder par voie d'appel d'offres public a été augmenté le 13 août 2020 de 101 100 \$ à 105 700 \$⁵. Si la valeur du contrat est inférieure à ce montant, le contrat peut être attribué de gré à gré selon ce que prévoit le Règlement municipal sur la gestion contractuelle. Toutefois, un contrat d'une valeur inférieure à 25 000 \$ peut toujours être attribué de gré à gré par la municipalité.

Par ailleurs, il n'est pas sans intérêt de mentionner que la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation a déposé le 30 septembre 2020 le projet de loi n° 67 qui contient de nombreuses modifications législatives qui touchent près d'une vingtaine de lois⁶. Des 138 articles que contient ce projet de loi omnibus, nous ne retenons à ce stade-ci que la disposition qui vise à interdire aux municipalités de réglementer les « Airbnb » autorisés en vertu de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique*⁷. En effet, il est arrivé à plusieurs reprises que certains propriétaires qui avaient acheté des immeubles en pensant les louer à court terme se fassent dire par des municipalités que la réglementation municipale interdit ce type de location. Encore récemment, on a jugé que le propriétaire d'une

4. *Ibid.*, par. 193.

5. *Règlement modifiant le Règlement décrétant le seuil de la dépense d'un contrat qui ne peut être adjudgé qu'après une demande de soumissions publique, le délai minimal de réception des soumissions et le plafond de la dépense permettant de limiter le territoire de provenance de celles-ci*, (2020) 152 G.O. II, 3147.

6. *Loi instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau, octroyant temporairement aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions*, Assemblée nationale du Québec, Projet de loi n° 67, Première session, Quarante-deuxième législature.

7. Article 81 du projet de loi n° 67.

résidence ne peut l'offrir en location par l'entremise du site internet Airbnb puisque l'offre de location constitue un usage que la municipalité a le pouvoir d'autoriser ou de prohiber par l'entremise d'un règlement de zonage, sous réserve de la preuve de droits acquis⁸. Il faudra donc surveiller, malgré l'opposition du milieu municipal, l'adoption du nouvel article 21.1 de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique*⁹ dont le premier alinéa se lit comme suit :

Aucune disposition d'un règlement municipal adopté en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1) ne peut avoir pour effet d'interdire l'exploitation d'un établissement d'hébergement où est offert, au moyen d'une seule réservation, de l'hébergement dans la résidence principale de la personne physique qui l'exploite à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois et n'incluant aucun repas servi sur place.

Enfin, soulignons que le projet de loi n° 67 contient de nouvelles dispositions pour permettre aux municipalités locales et régionales de comté d'établir l'aide et le soutien aux entreprises. De plus, afin de favoriser la relance de l'économie locale, il est proposé de modifier la *Loi sur les compétences municipales*¹⁰ afin de permettre aux municipalités locales d'accorder une aide financière aux marchés publics afin de favoriser la commercialisation de produits agricoles locaux¹¹.

Encore une fois, plusieurs jugements rendus au cours de l'année 2020, et parfois à la fin de 2019, ont retenu ici notre attention. Ils portent sur des questions relatives au domaine municipal et aux champs de compétence législative des municipalités, notamment en matière d'urbanisme et de fiscalité. Les effets de la réglementation municipale sur les transactions immobilières sont encore examinés compte tenu de leur grand intérêt pour la pratique notariale.

8. *Ville de Québec c. Ratté*, 2019 QCCM 184; *Municipalité de Saint-Mathieu-du-Parc c. Rivard*, 2020 QCCS 3391.

9. RLRQ, c. E-14.2.

10. RLRQ, c. C-47.1, art. 90.

11. *Projet de loi n° 67, Loi instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau, octroyant temporairement aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions*, Québec, Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2020, p. 7.

1. La voirie municipale

1.1 La prescription acquisitive

Une municipalité, en tant que personne morale de droit public, peut acquérir des immeubles de diverses façons prévues dans le *Code civil du Québec* ou par la législation municipale. Ainsi, une municipalité peut acquérir l'assiette d'un chemin par prescription acquisitive de dix ans prévu à l'article 2917 C.c.Q. Dans le jugement *Municipalité de Sainte-Marthe c. Forest*¹², le propriétaire d'un lot comprenant l'assiette d'un chemin voulait la céder à la Municipalité en contrepartie d'une indemnité de 26 311,48 \$. La Municipalité lui répondit que toute acquisition en vertu de l'article 72 de la *Loi sur les compétences municipales*¹³ se faisait sans indemnité. Rappelons ici qu'une municipalité peut en vertu de ce dernier article acquérir une voie ouverte à la circulation publique depuis au moins 10 ans en accomplissant certaines formalités prévues à cet article. Toutefois, la Municipalité changea d'idée et décida de présenter au tribunal une demande de reconnaissance judiciaire du droit de propriété par prescription acquisitive de l'assiette du chemin public. La Cour supérieure souligna d'abord que la Municipalité avait le droit de changer d'idée et qu'il ne s'agissait pas d'une expropriation déguisée puisqu'elle faisait valoir un droit reconnu au Code civil. Il suffisait alors que la Municipalité prouve qu'elle a eu une possession utile de la parcelle de terrain en litige pendant la période requise pour prescrire, c'est-à-dire de façon paisible, continue, publique et non équivoque selon l'article 922 C.c.Q. Au dire du juge, la Municipalité doit démontrer les deux éléments nécessaires à sa possession : le *corpus* (l'élément matériel) et l'*animus* (l'élément intentionnel). Le *corpus* prend la forme d'actes matériels d'utilisation, d'occupation, de jouissance et de transformation du bien. Quant à l'*animus*, il faut examiner la conduite du possesseur par rapport à une personne placée dans la même situation et il existe une présomption en faveur du possesseur. Le juge est d'opinion que la Municipalité répond aux exigences du Code pour être déclarée propriétaire de l'assiette du chemin pour les raisons suivantes : le Code civil ne fait aucune différence entre un particulier et une municipalité pour acquérir un immeuble par prescription acquisitive; sur une carte datée de 1989, l'assiette du terrain est présente à titre de rue; depuis plusieurs décennies, cette assiette est utilisée à des fins publiques de chemin;

12. 2020 QCCS 1563,

13. RLRQ, c. C-47.1.

la Municipalité s'occupe de l'entretien hiver comme été; au cours des années, la Municipalité a installé des infrastructures sous la chaussée. Pour toutes ces raisons, la Cour attribue la propriété du lot qui a servi de chemin depuis plusieurs années à la Municipalité, et ce, sans compensation.

1.2 L'ouverture des rues

Soulignons de plus qu'une municipalité locale a compétence en matière de voirie sur les voies publiques dont la gestion ne relève pas du gouvernement du Québec ou de l'un de ses ministères. Ainsi, il est bien établi en jurisprudence qu'un promoteur ne peut forcer une municipalité à procéder à l'ouverture d'une rue ou à l'installation de services d'aqueduc ou d'égout. Le jugement rendu dans l'affaire *Groupe l'Héritage inc. c. Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac*¹⁴ nous rappelle qu'un « citoyen ne peut invoquer et forcer l'ouverture de rue à son simple caprice »¹⁵. Dans cette affaire, la demanderesse, qui était une entreprise dans le domaine de la construction, se plaignait de l'installation par la Ville des blocs de béton dans une rue pour l'empêcher d'accéder à son chantier. La Ville refusait l'usage de cette rue tant que les feux de circulation ne seraient pas fonctionnels et que la nouvelle configuration du chemin n'aurait pas été réalisée. La demanderesse plaida qu'elle devait donc parcourir 1,1 km de plus, matin et soir, pour avoir accès à son projet de construction, ce qui constituait pour elle une forme d'enclave économique. Le recours en injonction de la demanderesse fut rejeté. Selon la Cour, les articles 66 à 68 de la *Loi sur les compétences municipales*¹⁶ permettent à une ville d'établir la réglementation qu'elle veut sur son territoire pour assurer la sécurité de la circulation. Les intérêts de sécurité publique dépassent largement les intérêts privés de la partie demanderesse, d'autant plus qu'elle bénéficie d'un autre chemin, peut-être plus long, pour avoir accès à son projet.

1.3 Le droit de souffler la neige sur les terrains

Les municipalités locales ont l'obligation d'entretenir les voies de circulation qui relèvent de leur compétence. Pour ce faire, elles ont le droit, l'hiver, de projeter la neige qui recouvre une voie

14. 2020 QCCS 1553.

15. *Ibid.*, par. 73.

16. RLRQ, c. C-47.1.

publique sur les terrains privés contigus¹⁷. Les propriétaires s'en plaignent souvent, mais ils ont peu de recours même en cas de dommages, surtout si, par exemple, leur clôture est située au-delà des limites de la propriété et empiète sur le domaine municipal. Les tribunaux sont d'opinion que les propriétaires doivent installer des clôtures adaptées à l'emplacement choisi, en plus de les protéger ou de les renforcer l'hiver, car elles doivent pouvoir supporter l'accumulation de la neige sur le terrain¹⁸. Comme l'a souligné un autre juge, un propriétaire « doit assurer la protection de son terrain par une clôture robuste et installer une protection hivernale convenable »¹⁹. Le propriétaire ne peut ainsi refuser de payer des coûts supplémentaires pour consolider davantage sa clôture contrairement aux conseils prodigués par l'entrepreneur qui l'a construite même si celle-ci respecte la réglementation municipale. Sinon, il devra assumer une part de responsabilité avec la municipalité pour les dommages causés par la neige de la rue soufflée sur sa clôture.

2. Le pouvoir d'expropriation

2.1 La fin municipale d'intérêt public

Une municipalité peut également acquérir un immeuble en utilisant son pouvoir d'expropriation. Il s'agit d'un mode d'acquisition forcée de la propriété privée pour une cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité²⁰. La législation municipale prévoit expressément le pouvoir d'expropriation à l'article 570 de la *Loi sur les cités et villes*²¹ et à l'article 1097 C.M. La jurisprudence reconnaît une grande discrétion aux municipalités dans l'exercice de leur pouvoir d'expropriation, bien qu'un immeuble ne puisse être exproprié que pour une fin municipale d'intérêt public. En d'autres termes, une municipalité ne peut utiliser ce pouvoir exceptionnel pour des fins détournées. C'est ainsi que la Cour supérieure a jugé qu'une municipalité ne peut se servir de son pouvoir discrétionnaire d'expropriation d'un terrain aux fins de parc si l'objectif premier est de mettre fin à des poursuites judiciaires auxquelles elle est partie²². Dans ce cas, l'avis d'expropriation ainsi que

17. *Loi sur les compétences municipales*, RLRQ, c. C-47.1, art. 69.

18. *Beaudoin c. Ville de Québec*, 2019 QCCQ 7844.

19. *Arsenault c. Ville de Chandler*, 2020 QCCQ 5192, par. 26.

20. Art. 952 C.c.Q.

21. RLRQ, c. C-19 (« L.C.V. »)

22. *Morency c. Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges*, 2020 QCCS 2284.

la résolution du conseil municipal à son soutien doivent être annulés parce que vouloir résoudre un litige devant les tribunaux en faisant appel au pouvoir d'expropriation est considéré comme abusif et déraisonnable. En effet, l'expropriation des lots du demandeur ne visait pas une fin d'utilité publique; elle était plutôt utilisée comme prétexte. Il serait donc faux de penser que le pouvoir d'expropriation d'une municipalité ne peut être contesté devant les tribunaux même s'il ne s'agit pas d'un recours facile à exercer.

2.2 La clause d'exclusion de garantie dans un contrat de vente

Certains notaires ont pris l'habitude d'inclure dans un contrat de vente une clause intitulée « Exclusion de garantie à l'égard des problèmes d'ordre environnemental ». Une telle clause est ainsi rédigée :

En outre, cette vente est faite sans aucune garantie et aux risques et périls de l'acheteur en ce qui a trait à la présence potentielle de tout contaminant, polluant, substance toxique, matière ou déchet dangereux dans et sur l'immeuble faisant l'objet des présentes.

L'acheteur assumera à compter de la date des présentes, toute responsabilité environnementale à l'égard de l'immeuble, y compris, toute responsabilité pour le nettoyage de contaminants, polluants, substances toxiques, matières ou déchets dangereux.

L'acheteur, après vérification auprès de ses conseillers juridiques, accepte les présentes garanties faisant du tout son affaire personnelle.

Cette clause est examinée dans le dossier d'expropriation de l'affaire *Ville de Sainte-Catherine c. 9164-2231 Québec inc.*²³ où la Ville voulait obtenir l'autorisation du Tribunal administratif du Québec (TAQ) de procéder à une étude de caractérisation du sol du terrain faisant l'objet de l'expropriation avant sa prise de possession. La Ville basait sa demande sur le fait que le contrat d'achat du terrain par l'expropriée le 16 mars 2018 contenait la « clause d'exclusion de garantie à l'égard des problèmes d'ordre environnemental ». Le procureur de l'expropriée devait soumettre au TAQ que la clause d'exclusion de garantie n'était qu'une mention devenue quasi automatique et ne donnant pas ouverture aux soupçons de la partie

23. 2020 QCTAQ 0612.

expropriante en regard de la qualité du terrain en cause. Le TAQ déclara qu'il ne pouvait retenir que la clause d'exclusion de garantie au contrat de vente puisse n'être considérée que comme une simple mention à la mode. Selon lui, un contrat notarié est un acte juridique sérieux et toutes les mentions qu'il comporte doivent aussi bénéficier du même sérieux. La clause d'exclusion de garantie pouvait donc être considérée comme « l'élément déclencheur » appuyant le bien-fondé de la demande de l'expropriante et justifiant d'accueillir la requête de cette dernière.

3. Les transactions immobilières entre un élu municipal et sa municipalité

Il est interdit, de façon générale, à un élu municipal d'avoir, directement ou indirectement, un intérêt dans un contrat avec sa municipalité même s'il dévoile publiquement son intérêt dans le contrat. Cette prohibition est édictée par la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*²⁴ ainsi que par le Code d'éthique et de déontologie des élus municipaux²⁵. Comme l'intérêt de l'élu peut être indirect, il ne peut conclure de contrat avec sa municipalité par l'entremise d'une compagnie qu'il contrôle par un membre de sa famille immédiate (conjoint ou enfant). Une infraction à cette règle relative aux conflits d'intérêts entraîne l'inhabilité de l'élu à siéger dans tout conseil municipal au Québec pendant une période de cinq ans. Toutefois, la législation municipale n'interdit pas à un élu de passer des contrats avec d'autres municipalités. De plus, la législation et la jurisprudence reconnaissent un certain nombre d'exceptions.

Ainsi, il fut jugé que l'expropriation par une municipalité d'un terrain appartenant à un conseiller municipal ne peut être assimilée à un contrat même s'il y a entente sur l'indemnité à être payée²⁶. C'était d'ailleurs la formule retenue autrefois lorsqu'une municipalité voulait vendre une partie de ruelle aux propriétaires riverains dont le groupe comprenait un membre du conseil municipal. Sinon, il fallait que la municipalité propose l'adoption d'une loi privée pour autoriser une telle vente à un élu municipal. Pour faciliter ce genre de transaction immobilière, la *Loi sur les élections et les référendums*

24. RLRQ, c. E-2.2, art. 304.

25. *Loi sur l'éthique et la déontologie en matière municipale*, RLRQ, c. E-15.1.0.1, art. 5.

26. *Martineau c. Émond*, (1935) 73 C.S. 407.

dans les municipalités a été modifiée, le 16 juin 2000, par l'ajout du paragraphe 5.1^o au premier alinéa de l'article 305 qui porte sur les exceptions à l'interdiction pour un élu municipal d'avoir un intérêt dans un contrat avec sa municipalité. Ce paragraphe exclut donc le contrat si celui-ci « a pour objet la vente ou la location, à des conditions non préférentielles d'un immeuble ». On remarque que l'exception est relativement large puisqu'elle couvre autant la vente que la location d'un immeuble que ce soit de la part de la municipalité ou de l'élu. On a aussi jugé qu'un conseiller municipal n'est pas en conflit d'intérêts lorsque son épouse achète un terrain de la municipalité, et ce, à des conditions non préférentielles²⁷. Cependant, cette exception ne couvre pas les biens meubles mais seulement les immeubles. En d'autres termes, un élu pourrait acheter un terrain avec ou sans bâtiment de sa municipalité, mais non pas un vieux véhicule provenant de la voirie municipale. Ajoutons que cette exception en matière immobilière peut profiter également à un fonctionnaire municipal²⁸.

Par ailleurs, pour pouvoir conclure un contrat portant sur un immeuble, il faut que la transaction soit faite « à des conditions non préférentielles ». On pourrait penser que la valeur, telle qu'elle est portée au rôle d'évaluation foncière à une date contemporaine à la transaction, peut-être une façon relativement fiable pour savoir si on respecte la loi. La jurisprudence est plutôt silencieuse sur la question. La Commission municipale du Québec (CMQ), dans le cadre d'une plainte contre un élu pour manquement à son Code d'éthique, s'est demandé comment il fallait interpréter l'expression « conditions non préférentielles ». Selon la CMQ, cette expression fait référence à « un marché normal, libre et volontaire ». Pour pouvoir profiter de cette exemption, il ne suffit pas de se fier à la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière pour des fins de taxation municipale, mais il faut plutôt rechercher la « valeur marchande » établie selon une expertise réalisée par un évaluateur agréé²⁹. Examinons les faits de cette affaire.

Au cours du mois d'août 2016, lorsque la Banque CIBC prend la décision de fermer une succursale, un conseiller municipal entreprend des démarches auprès d'elle pour acquérir l'immeuble. Le

27. *Thibault c. Fortin*, 2016 QCCS 3917.

28. Art. 116 L.C.V; art. 269 C.M.

29. *Personne visée par l'enquête : Michael Laplume*, CMQ, n^o CMQ-67090 (30715-19), 22 novembre 2019, j. a. Alain R. Roy.

conseiller présente une offre d'achat à la Banque au printemps 2017. Au même moment, la direction générale de sa municipalité et les élus municipaux songent à acquérir cet immeuble pour la somme nominale d'un dollar, en retour d'un reçu fiscal représentant la valeur réelle de l'immeuble. Lors de la séance du 10 mai 2017, les élus ratifient unanimement l'offre d'achat à un dollar faite par le maire et le directeur général le 5 mai 2017. À cette occasion, le conseiller municipal déclare son intérêt et se retire des délibérations, ce qui est mentionné au procès-verbal. La Banque ne donne pas suite à la proposition de la Municipalité. Le 28 juillet 2017, elle accepte plutôt l'offre d'achat faite par le conseiller municipal qui signe le contrat d'achat de l'immeuble pour la somme de 65 000 \$. Vers la fin du mois d'août 2018, le maire offre au conseiller d'acquérir l'immeuble pour un prix équivalant à la valeur inscrite au rôle triennal d'évaluation de 174 300 \$. Puisque cette valeur est selon eux la juste valeur marchande de l'immeuble, la vente peut être considérée comme étant sans conditions préférentielles et ainsi ne pas contrevenir à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* de même qu'au Code d'éthique de la Municipalité. Le 4 septembre 2018, le conseil adopte une résolution dans laquelle le conseiller déclare son intérêt et s'abstient de voter. Le 22 janvier 2019, un contrat notarié est signé en présence des parties relativement à l'acquisition de l'immeuble.

Le manquement reproché au conseiller consiste à avoir eu des intérêts dans un contrat avec la Municipalité en lui vendant l'immeuble, le ou vers le 22 janvier 2019, au montant de 174 300 \$ alors que la juste valeur marchande était de 112 500 \$, contrevenant ainsi au Code de déontologie de la Municipalité. Selon la CMQ, il appartient à l'élu visé de démontrer, selon la prépondérance des probabilités, que la vente de l'immeuble a été conclue à des conditions non préférentielles. En l'instance, la CMQ est d'opinion que la valeur de 174 300 \$ inscrite au rôle d'évaluation foncière, qui a servi de base à la fixation de la contrepartie au contrat de vente, ne constitue pas une vente à des conditions non préférentielles. Le conseiller ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve de façon claire et convaincante. Comme le Code d'éthique ne définit pas l'expression « à des conditions non préférentielles », il faut s'en remettre au sens ordinaire des mots. Pour la CMQ, l'expression veut dire « dans un marché normal, libre et volontaire ». Il faut que la contrepartie fixée soit celle de la valeur marchande de l'immeuble, ce qui anéantit tout bénéfice ou profit au détriment de la Municipalité. Retenant l'expertise soumise par la Direction du contentieux et des

enquêtes (DCE) de la CMQ, cette dernière, suivant son juge administratif, est d'avis que la valeur estimée de l'immeuble, soit 1 12 500 \$, est celle qui se rapproche le plus de sa valeur marchande. Le conseiller est donc reconnu coupable d'avoir manqué à son Code d'éthique même si la fixation de la contrepartie pour l'immeuble a été établie à la lumière d'un avis juridique verbal rendu par un avocat. La CMQ rappelle que la bonne foi de l'élu ne constitue pas un moyen de défense, elle peut tout au plus tenir lieu de circonstance atténuante pouvant influencer sur la sanction. Cela dit, elle conclut que le conseiller a eu des intérêts dans le contrat conclu avec la Municipalité en lui vendant son immeuble. Les procureurs des parties suggèrent à la CMQ d'imposer au conseiller le remboursement du montant de 61 800 \$ à la Municipalité, somme correspondant à la différence entre le prix payé par celle-ci et la juste valeur marchande de l'immeuble au moment de la vente, telle qu'elle a été établie par l'évaluateur agréé de la DCE. La CMQ conclut que la recommandation commune doit être retenue, car elle n'est pas contraire à l'ordre public et ne déconsidère pas l'administration de la justice. Ainsi, la CMQ ne remet pas en cause la validité de la transaction, ce qui évidemment n'était pas de sa compétence. Néanmoins, l'incidence sur la validité d'un contrat lorsqu'un élu y a un intérêt aussi direct mériterait certainement d'être étudiée.

4. La fiscalité municipale

4.1 La vente pour taxes

Un propriétaire qui ne paie pas les taxes imposées sur son immeuble s'expose à le voir vendre par la municipalité lors d'une vente à l'enchère à la suite d'une procédure relativement simple prévue dans la législation municipale. Même si la municipalité possède d'autres recours contre le propriétaire en défaut de paiement, la procédure de vente pour taxes sans jugement préalable est largement répandue dans le milieu municipal. Si l'immeuble se trouve sur le territoire d'une ville, c'est celle-ci qui s'occupe de le faire vendre pour taxes. Si l'immeuble se trouve sur le territoire d'une municipalité non assujettie à la *Loi sur les cités et villes*³⁰ (village, paroisse, canton, canton unis, municipalité sans désignation), c'est le greffier de la municipalité régionale de comté qui procède à la vente. Actuellement toute municipalité locale régie par la *Loi sur les*

30. Préc., note 21.

cités et villes peut choisir le lieu où se tiendra la vente pour taxes impayées. Pour les autres municipalités régies par le *Code municipal du Québec*, la vente doit avoir lieu là où le conseil de la municipalité régionale de comté (MRC) tient ses séances. Or, il est proposé par le projet de loi n° 67³¹ que l'article 1026 C.M. soit modifié pour permettre aux MRC de choisir le lieu de la tenue d'une vente des immeubles pour défaut de paiement des taxes.

Il peut être tentant pour un représentant de la municipalité, informé à l'avance d'une vente pour taxes, de court-circuiter la procédure municipale en cherchant à acheter directement du propriétaire en défaut son immeuble avant qu'il soit vendu à l'enchère au plus offrant. Toutefois, les règles en matière d'éthique et de déontologie municipale l'interdisent comme le rappelle une décision de la CMQ rendue le 5 août 2020³². Dans cette affaire, la Commission est saisie d'une citation en déontologie municipale, concernant un maire, alléguant qu'il a manqué à ses devoirs de discrétion et de confidentialité en utilisant des informations qui ne sont généralement pas à la disposition du public afin d'acquérir un immeuble. On lui reproche d'avoir ainsi contrevenu à l'article 3 de son Code d'éthique. La CMQ fait un rappel des faits. Le 6 février 2017, le conseil municipal vote une résolution afin de mandater la MRC pour procéder à la vente d'immeubles pour non-paiement de taxes foncières. Le 8 mars suivant, la Municipalité locale concernée envoie un avis final au propriétaire de l'immeuble afin de l'informer que, à défaut de payer les taxes dues, son dossier sera transmis à la MRC et que sa propriété sera soumise à une vente pour taxes le 8 juin 2017. Le 13 mars 2017, la MRC fait parvenir une lettre au propriétaire confirmant que son immeuble sera vendu pour non-paiement des taxes. Cependant, le maire appelle le propriétaire pour lui mentionner qu'il souhaite l'acheter. Le 1^{er} avril 2017, ce dernier signe une promesse de vente en faveur du maire et de son fils. Deux jours plus tard, le maire paie les taxes dues qui s'élèvent à 3 493,55 \$. Le 6 avril 2017, un acte de vente de l'immeuble est signé entre le propriétaire, le maire et son fils. La CMQ considère que le maire a utilisé une information qui n'était pas à la disposition du public en vue d'acquérir l'immeuble. En conséquence, elle conclut que le maire a commis un manquement à l'article 3 de son Code d'éthique et l'a suspendu pour une durée de 45 jours consécutifs à compter du 15 septembre 2020,

31. Préc., note 11, p. 8.

32. *Personne visée par l'enquête : André Henri*, CMQ, n° CMQ-67368 (30970-20), 5 août 2020, j. a. Thierry Usclat.

sans rémunération, allocation ou toute autre somme qu'il pourrait recevoir de la Municipalité ou d'un autre organisme auquel il siège à titre de membre du conseil.

Ajoutons que, en matière de vente pour taxes, le propriétaire dépossédé n'est pas sans recours à la suite de la vente à l'enchère de son immeuble. Il peut en effet exercer un droit de retrait dans l'année qui suit la date de l'adjudication en remboursant à l'adjudicataire le prix de vente avec un intérêt de 10 %³³. Précisons que le droit de retrait peut même être exercé par un tiers pour autant que le retrait est fait au seul profit du propriétaire³⁴. La jurisprudence enseigne que l'adjudicataire peut aussi se faire rembourser par la personne qui exerce le retrait toutes les réparations et améliorations nécessaires qu'il a faites sur l'immeuble retrait. Par exemple, des travaux de sécurisation relatifs à la charpente et aux fondations de l'immeuble peuvent être considérés comme des réparations nécessaires pour assurer la sécurité du public³⁵. Cette règle est inscrite expressément à l'article 1060 C.M. Même si nous ne retrouvons pas de disposition correspondante dans la *Loi sur les cités et villes*³⁶, nous ne voyons pas pourquoi la règle ne s'appliquerait pas dans les villes. Enfin, n'oublions pas que les taxes se prescrivent par trois ans³⁷ et que la procédure de vente pour taxes n'a pas pour effet d'interrompre la prescription. En effet, l'avis adressé à un propriétaire qui amorce les procédures de vente pour taxes n'a pas pour effet d'interrompre la prescription. Il s'agit d'une simple lettre mettant en demeure le propriétaire de l'immeuble d'acquitter les arriérés de taxes foncières, cet avis ne constituant nullement une demande en justice³⁸.

4.2 Les taxes d'infrastructures

Lorsqu'on achète un immeuble, il faut se méfier de l'existence de certaines taxes d'améliorations locales qui peuvent grever l'immeuble pour une période de 15 ou 20 ans, à moins que le propriétaire ou le promoteur immobilier ait acquitté en un seul paiement le coût des infrastructures municipales (aqueduc, égouts,

33. Art. 531 L.C.V.; art. 1057 C.M.

34. Art. 533 L.C.V.; art. 1058 C.M.

35. 8163391 *Canada inc. c. Municipalité de Cantley*, 2020 QCCQ 1511.

36. RLRQ, c. C-19.

37. Art. 484 L.C.V.; art. 985 C.M.

38. *Ibid.*

pavage, trottoir, etc.). La jurisprudence nous enseigne à cet égard qu'une municipalité peut imposer des taxes d'améliorations locales pour le financement d'infrastructures pour autant que les propriétaires taxés puissent profiter de ces travaux³⁹. La législation municipale⁴⁰ précise que si le remboursement de l'emprunt est à la charge seulement des propriétaires d'une partie du territoire municipal, les taxes d'améliorations locales sont imposées seulement sur les « propriétaires intéressés ». Or, il n'est pas nécessaire que le propriétaire taxé retire un bénéfice immédiat des travaux d'infrastructures municipales; il suffit que le bénéfice soit éventuel ou potentiel. S'il est évident que le propriétaire d'un immeuble est dans une situation où il ne pourra pas profiter des travaux municipaux, le règlement d'emprunt et la taxe spéciale ne pourront lui être opposables. Nous trouvons une application de ces règles dans un jugement récent de la Cour supérieure⁴¹ que nous allons maintenant examiner.

Dans cette affaire, la compagnie demanderesse demande l'inopposabilité et l'inapplication à son égard d'un règlement d'emprunt de la Ville, accompagnées de l'imposition d'une taxe spéciale pour des travaux d'infrastructure au motif qu'elle ne tire aucun bénéfice des travaux envisagés. Elle allègue que certains lots visés par la taxation sont zonés « conservation » et sont soumis à une servitude d'Hydro-Québec et que d'autres lots sont déjà desservis ou que leur superficie rend impossible tout bénéfice, même éventuel.

Le tribunal exprime plutôt l'opinion que la plupart des immeubles de la demanderesse visés par la taxe spéciale vont bénéficier des travaux. Le bénéfice qu'un contribuable retire de certains travaux municipaux n'a pas à être direct et immédiat. Il peut s'agir d'un bénéfice éventuel. Le fait de vouloir construire un immeuble commercial économiquement viable n'est pas un argument pour prétendre qu'on ne peut profiter des travaux si la superficie des terrains respecte la grille d'usage. L'allégation que l'usine de la demanderesse est déjà desservie en aqueduc, égouts et voirie par d'autres rues publiques ne peut justifier une absence de bénéfice immédiat ou éventuel. La grande superficie du lot permet de le subdiviser et ainsi la demanderesse pourrait éventuellement bénéficier des

39. Jean HÉTU et Yvon DUPLESSIS, avec la coll. de Lise VÉZINA, *Droit municipal. Principes généraux et contentieux*, vol. 2, 2^e éd. (à jour 1^{er} octobre 2020), Brossard, Wolters Kluwer, par. 11.13.

40. Art. 561 L.C.V.; art. 1084 C.M.

41. 7956509 *Canada inc. c. Ville de Salaberry-de-Valleyfield*, 2020 QCCS 1630.

travaux, ce qu'estime le tribunal en l'occurrence. Tout d'abord, elle bénéficie immédiatement de la rue publique, et ce, malgré son accès actuel par le lot adjacent. De plus, si elle le désire, rien ne lui interdit de se raccorder aux nouvelles infrastructures sanitaires immédiatement ou même dans un avenir prochain. Bref, le tribunal considère que les immeubles de la demanderesse bénéficient des travaux. Il ajoute qu'une taxe ne devient pas inéquitable du seul fait qu'elle impose un fardeau fiscal important au contribuable qui est appelé à la payer. Enfin, il affirme qu'il ne peut déceler un abus de pouvoir de la Ville dans l'usage du mode de taxation choisi.

Toutefois, les lots réservés à un usage « de conservation de la flore et de la faune et d'aménagement destinés à la détente et aux loisirs », qui sont grevés d'une servitude d'Hydro-Québec, ne peuvent éventuellement profiter des travaux décrétés par le Règlement. Une taxe spéciale imposée au propriétaire d'un terrain pour financer des travaux qui ne lui profiteront d'aucune manière peut être déclarée abusive. Les lots situés dans les zones assimilables à des parcs sont non seulement inconstructibles, mais ne bénéficient d'aucune façon des travaux prévus par le Règlement. L'impossibilité de construire ainsi que la présence des lignes de haute tension et l'épandage de défoliant permettent de conclure que la demanderesse ne retirera aucun bénéfice, même éventuel. La Ville a abusé de ses pouvoirs en imposant une taxe sur ces lots et cet abus rend le Règlement déraisonnable. La demanderesse est en droit de voir le Règlement être déclaré inopposable à l'égard de ces lots. Le tribunal accueille en partie le contrôle en pouvoir judiciaire et déclare que le Règlement est opposable et applicable à l'égard des immeubles de la demanderesse, à l'exception des lots situés dans la zone de conservation.

Un autre juge de la Cour supérieure s'est prononcé dans le même sens⁴². En l'espèce, la Municipalité a entrepris des travaux d'interception des eaux usées afin de les diriger vers une usine d'épuration en construction. Elle a obligé les propriétaires du territoire assujéti à se raccorder au réseau et elle a financé les travaux par des règlements d'emprunts et une taxe spéciale imposée aux propriétaires du bassin de taxation. Le propriétaire d'un immeuble caractérisé par la présence d'un énorme massif séparant sa maison de la voie publique a présenté une demande en jugement déclaratoire et en remboursement de la taxe. Selon le demandeur, il aurait

42. *Schwitzguebel c. Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard*, 2020 QCCS 1021.

fallu dynamiter le rocher pour se relier au réseau public; c'est pourquoi il avait son propre système de fosse septique. Le tribunal lui donna raison en jugeant qu'il devait être exclu du bassin de taxation, car il ne peut profiter des services pour lesquels il est taxé en raison de contraintes géomorphologiques, ce qui était d'ailleurs prévu dans le règlement municipal portant sur le raccordement au réseau.

Lorsqu'une personne achète un immeuble, elle examine souvent beaucoup d'autres éléments que le compte d'impôts fonciers et de taxes scolaires. Toutefois, lorsqu'elle découvre après la vente que le prolongement d'aqueduc et d'égouts entraîne une taxe spéciale relativement élevée, elle peut avoir un recours contre le vendeur, parfois contre le courtier en immeuble et même, selon les circonstances, contre le notaire instrumentant. Le jugement récent dans l'affaire *Goulet c. Côté*⁴³ retient ici notre attention.

En janvier 2017, le demandeur entreprend une négociation avec le courtier immobilier Caron qui s'occupe de la vente de la résidence de M. Côté. Le 18 janvier 2017, le courtier achemine au demandeur, avec une contre-proposition, une lettre qui a pour objet d'informer les citoyens sur l'état des démarches en lien avec le prolongement du réseau d'aqueduc et d'égouts. Le demandeur ne porte pas attention à cette lettre. Le 24 janvier, il formule une contre-offre sur le prix d'achat qui est acceptée par M. Côté. Le 11 mai 2017, la Ville convie les résidents du secteur à une séance d'information pour le 24 mai où seront présentés les coûts de réalisation du projet. La conjointe de M. Côté demande au courtier s'il est nécessaire de transmettre cette lettre à M. Goulet. Le courtier répond par la négative. Le 1^{er} août 2017, la vente est officialisée chez le notaire. Peu de temps après son emménagement dans l'immeuble, en août 2017, M. Goulet apprend de ses voisins qu'ils devront supporter les coûts liés au projet d'infrastructures municipales par l'ajout d'une taxe échelonnée sur plusieurs années. De fait, la taxe spéciale s'élève à 1 083,79 \$ par année pour une période de 20 ans. Il poursuit le vendeur et l'agent immobilier en raison d'une dénonciation défaillante de l'information concernant l'immeuble vendu. En l'espèce, le tribunal va conclure à une responsabilité partagée entre les parties, soit l'acheteur (25 %), le vendeur (20 %) et l'agence immobilière (55 %).

43. 2020 QCCQ 2791.

Selon le tribunal, le recours, dans les circonstances, doit être examiné au regard de l'obligation d'information ou de renseignement qui incombe au vendeur, suivant les articles 6, 7, 1375 et 1398 à 1408 du *Code civil du Québec*, et non pas en fonction de la garantie légale consentie à l'acheteur. Le juge écrit :

[23] Le recours de l'acheteur basé sur le principe de la garantie légale consentie à un acheteur concernant le droit de propriété prévu aux articles 1716, 1723 et 1725 du *Code civil du Québec*, ne trouve pas application dans le présent dossier. Celui-ci est mis en œuvre uniquement dans les situations où la taxe spéciale constitue une charge qui ne survient qu'à compter du moment où la taxe est devenue « certaine, déterminée, définitive et exigible ».

Au dire du tribunal, le vendeur et le courtier immobilier ont manqué à leurs obligations respectives d'informations à l'égard de l'acheteur. Au moment de la vente, en août 2017, le vendeur possédait un complément d'information sur le plan de réalisation du projet d'infrastructures municipales et il ne s'est pas assuré, avant la vente, auprès de son courtier immobilier, que toutes les informations utiles et à sa connaissance sur le projet soient transmises à l'acheteur. Par conséquent, le tribunal considère que le vendeur n'a pas respecté son obligation d'informations envers son acheteur. Il se devait d'être loyal envers ce dernier et de s'assurer que toutes les informations disponibles sur le projet et plus particulièrement sur l'éventuelle taxe spéciale lui soient révélées par l'entremise du courtier, car ces informations pouvaient être déterminantes pour l'acheteur dans sa prise de décision concernant l'acquisition de l'immeuble ou relative aux modalités de l'acquisition⁴⁴. Quant au courtier immobilier, il doit rendre disponible à l'acheteur toute information qu'il possède et qui est susceptible d'influencer l'acheteur. Il est soumis à l'égard de l'acheteur, qui n'est pas son client, à une obligation d'honnêteté et de vérification de l'information qu'il lui transmet. Par ailleurs, même si l'information obtenue du courtier par l'acheteur était minimale et incomplète, ce dernier devait pousser plus loin son investigation, car il possédait un indice de l'imposition d'une taxe spéciale. Il aurait dû approfondir le sujet et s'enquérir personnellement du projet auprès de la Ville. Ne s'étant pas comporté comme un acheteur prudent et diligent, il doit donc assumer une part de responsabilité. Quant au montant de l'indemnité réclamée, le tribunal souligne qu'il doit prendre en compte que le prolongement du système d'aqueduc va procurer une plus-value

44. *Ibid.*, par. 34.

à l'immeuble. Il arbitre ainsi le montant des dommages liés à la taxe spéciale à 12 000 \$, prenant également en compte que l'acheteur peut bénéficier de ce montant pour payer immédiatement les annuités futures des taxes spéciales d'infrastructures prévues pour les 20 prochaines années.

4.3 L'évaluation municipale et l'achat d'un immeuble

La valeur portée au rôle triennal d'évaluation foncière d'une municipalité peut être un indice de sa valeur marchande, mais il faut noter que cette valeur est fixée à la date du 1^{er} juillet du deuxième exercice financier qui précède celui de l'entrée en vigueur du rôle⁴⁵. Par exemple, pour un rôle entré en vigueur le 1^{er} janvier 2021, la valeur des immeubles est fixée à la date du 1^{er} juillet 2019. En d'autres termes, il y a un décalage de 18 mois qu'il faut prendre en compte surtout lorsqu'un propriétaire veut contester une valeur inscrite sur un nouveau rôle d'évaluation foncière.

Dans l'affaire *Haroon c. Proulx*⁴⁶, il s'agissait d'un recours en passation de titre en vertu de l'article 1712 C.c.Q. afin de forcer la vente d'un immeuble conformément à une offre d'achat signée entre les parties. Le défendeur contesta ce recours en invoquant des déclarations mensongères de la part du demandeur quant à la valeur municipale de l'immeuble. Le défendeur alléguait qu'il n'avait pu obtenir le financement pour l'acquisition de l'immeuble en raison de ces déclarations mensongères. Ces arguments de défense furent rejetés par le tribunal. Selon ce dernier, la promesse d'achat était silencieuse quant à la valeur municipale requise et elle n'était pas conditionnelle à un quelconque financement. Il est d'opinion que l'acheteur Proulx est un homme d'affaires aguerri et que, si l'acquisition de l'immeuble était conditionnelle à un quelconque financement, il aurait requis une indication à cet effet dans la promesse d'achat et que, si le financement était tributaire de la valeur municipale de l'immeuble, il l'aurait fait ajouter. Selon les faits de l'espèce, le vendeur a simplement déclaré à l'acheteur que la valeur municipale de moins de 200 000 \$ n'était pas représentative de sa véritable valeur puisqu'elle tenait compte du fait que l'immeuble était vacant. Il n'a pas indiqué à l'acheteur que la valeur municipale était de 400 000 \$. Comment un homme d'affaires comme l'acheteur aurait pu imaginer pouvoir plus que doubler la valeur municipale de

45. *Loi sur la fiscalité municipale*, RLRQ, c. F-2.1, art. 46.

46. 2020 QCCS 1625.

l'immeuble sans mettre en péril sa transaction alors que l'évaluation municipale serait nécessairement connue avant la signature de l'acte de vente ? Au dire du tribunal, poser la question c'est y répondre. Enfin, le tribunal est d'opinion que, même si le vendeur avait fait des déclarations mensongères quant à la valeur municipale de l'immeuble, cette évaluation était étrangère à l'incapacité de l'acheteur d'obtenir un financement pour l'acquisition de l'immeuble, car il ne répondait pas aux normes de la Caisse Desjardins pour obtenir un prêt. Bref, le financement d'un immeuble commercial ne tient pas à sa valeur municipale, mais repose davantage sur la capacité de remboursement de l'emprunteur.

4.4 L'inscription au rôle d'évaluation d'un nouveau bâtiment

L'article 32 de la *Loi sur la fiscalité municipale*⁴⁷ édicte qu'un bâtiment doit être inscrit au rôle d'évaluation foncière de la municipalité lorsqu'il est substantiellement terminé ou substantiellement occupé aux fins de sa destination finale ou lorsque deux ans se sont écoulés depuis le début des travaux. Mais ce délai cesse de courir dans un cas de force majeure. Peu de décisions ont interprété cette disposition législative. Or, la décision rendue dans l'affaire *9305-5804 Québec inc. c. Ville de Québec*⁴⁸ nous aide à mieux connaître la portée de l'article 32 L.F.M.

En l'espèce, la compagnie requérante conteste devant le TAQ l'exactitude de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Phase A d'un immeuble résidentiel et présente une requête pour la retirer du rôle. Le permis, qui a autorisé la construction de cet immeuble, comprend trois phases reliées par le même stationnement et qui constituent ensemble un complexe d'habitation identifié comme *Le Promontoire*. La Phase A comprend sept niveaux hors sol sur un stationnement de trois niveaux. La phase C contient 59 logements et une salle communautaire, tandis que la phase B compte 165 logements. Pour la requérante, c'est l'ensemble des trois phases qui constitue le bâtiment. Le fait que la Phase A soit la seule à être substantiellement occupée le 1^{er} juillet 2016 ne fait pas en sorte qu'elle doive être portée au rôle. Selon elle, elle n'est qu'une partie du bâtiment. La Ville considère qu'il s'agit de trois bâtiments distincts

47. RLRQ, c. F-2.1 (« L.F.M. »).

48. 2019 QCTAQ 11257.

et que la Phase A est un bâtiment substantiellement terminé au sens de l'article 32 L.F.M.

Ainsi, connaître la date du début des travaux importe peu puisqu'il n'est pas contesté que deux ans ne se sont pas écoulés depuis cette date. Seule la Phase A est substantiellement terminée et occupée le 1^{er} juillet 2016. Selon le TAQ, le fait que cette phase ait été construite avec un seul permis, qui offre ou exige plus, ne la disqualifie pas d'être identifiée comme un bâtiment au sens de la loi. Qu'elle partage ou puisse partager des services de toutes sortes ne vient pas en contradiction avec le fait qu'elle soit un bâtiment. L'assise commune aux trois bâtiments, qui leur permet de partager des services de stationnement plus sophistiqués, ne vient pas non plus en contradiction avec la possibilité de qualifier une construction de bâtiment. Il n'est pas exclu qu'une construction faisant partie d'un établissement résidentiel soit pour autant qualifiée de bâtiment.

Par ailleurs, le règlement municipal exigeant une superficie minimale de 25 000 mètres carrés de plancher pour le complexe s'avère certes une contrainte pour la requérante – une obligation réglementaire – ce qui n'interfère toutefois pas avec le fait qu'une construction de moindre superficie puisse être qualifiée de bâtiment.

Considérant que la Phase A est substantiellement terminée ou occupée le 1^{er} juillet 2016, et qu'elle constitue ainsi un bâtiment, estimant également que la règle générale est celle de l'inscription au rôle de tout immeuble situé sur le territoire municipal⁴⁹, le TAQ rejette la requête en retrait de la Phase A du rôle.

4.5 Les droits sur les mutations immobilières

Rappelons d'abord que, pour l'exercice financier municipal de 2021, il y a eu indexation des tranches de la base d'imposition des droits de mutation immobilière. Ainsi la première tranche passe de 0 \$ à 52 800 \$ (auparavant 51 700 \$) et la deuxième tranche passe de 52 800,01 \$ à 264 000 \$ (auparavant 258 600 \$)⁵⁰. Ces nouveaux

49. Art. 31 L.F.M.

50. *Montants permettant d'établir les tranches de la base d'imposition des droits sur les mutations immobilières – Exercice 2021 (Avis d'indexation)*, (2020) 152 G.O. I, 391.

taux s'appliquent donc à la date du transfert de l'immeuble et non plus à la date de l'inscription de l'acte de transfert au registre foncier⁵¹. Nous tenons à souligner une fois de plus ici que le fait que les droits de mutation soient souvent désignés comme la « taxe de bienvenue » n'est aucunement relié à l'ancien ministre libéral Jean Bienvenue malgré ce qu'un journaliste a encore écrit récemment⁵². Le vrai parrain de cette taxe est Guy Tardif, ministre des Affaires municipales du Parti québécois, qui a fait sanctionner le 23 décembre 1976 la *Loi autorisant les municipalités à percevoir un droit sur les mutations immobilières*⁵³. Dire que Jean Bienvenue est le parrain de cette loi peut paraître savant, mais c'est une « Fake News » pour reprendre l'expression d'un ancien président américain!

Cette année nous avons retenu un jugement qui porte sur une exonération des droits sur les mutations immobilières lorsqu'il y a vente d'un immeuble entre un conjoint de fait et un enfant de l'autre conjoint. Pour profiter d'une telle exemption, il faut que les conjoints vivent maritalement depuis au moins 12 mois au moment de la transaction immobilière. Cette décision vient préciser ce qu'il faut entendre par vivre maritalement et on peut conclure qu'il n'est pas nécessaire que les conjoints vivent à la même adresse.

Revoyons les faits du jugement de la Cour du Québec rendu le 22 septembre 2020 impliquant Stéphane Légaré qui achète un immeuble de la conjointe de fait de son père⁵⁴.

Le 31 août 2017, le notaire instrumente la vente d'un immeuble entre Eliette Théorêt et Stéphane Légaré. Il inscrit dans l'acte qu'il y a exemption du paiement des droits de mutation puisque le cédant est la belle-mère du cessionnaire, conformément à l'article 20, alinéa 1d) de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*⁵⁵. La Ville a refusé l'exonération parce qu'elle considère que le cédant (Madame Théoret) a déclaré dans l'acte une adresse différente de celle d'André Légaré, le père du cessionnaire.

51. *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*, RLRQ, c. D-15.1, art. 6.

52. Daniel GERMAIN, « La taxe de Bienvenue, une manne pour les villes », *Le Journal de Montréal*, vendredi 25 septembre 2020, p. 26.

53. Voir « La taxe de bienvenue », (2005) 5 A.J.M. 135-136; Jean HÉTU, « Revue de la jurisprudence 2017 en droit municipal », (2018) 120 R. du N. 261, 290.

54. *Légaré c. Ville de Laval*, 2020 QCCQ 3899.

55. RLRQ, c. D-15.1.

Comme preuve de vie commune, on a fourni à la Ville la preuve qu'Éliette Théorêt et André Légaré ont pris un vol ensemble le 26 octobre 2016 revenant le 6 décembre 2016, une photo du 75^e anniversaire d'André Légaré accompagné d'Éliette Théorêt ainsi que deux assermentations signées par Éliette Théorêt et André Légaré affirmant avoir commencé leur vie commune le 10 janvier 2016 au 1910, rue Laplante à Laval. Cependant la Ville a jugé que Madame Théorêt n'a pas fourni une preuve satisfaisante de vie commune avec André Légaré depuis plus d'un an avant la transaction. Stéphane Légaré ayant dû payer les droits sur les mutations immobilières, il en demande le remboursement.

La demande est accueillie. Madame Théorêt a témoigné qu'elle connaît André Légaré depuis 30 ans et qu'ils se sont revus à la Cité de la Santé alors que leur conjoint respectif recevait des soins. Après le décès des conjoints malades en 2015, M^{me} Théorêt et M. Légaré ont commencé à se fréquenter. Madame Théorêt a témoigné qu'elle a emménagé avec M. Légaré le 10 juin 2016. Cette dernière a déclaré qu'elle n'avait pas voulu se séparer immédiatement de son condo et que c'est seulement en 2018 qu'elle s'est sentie prête à le faire. Selon son témoignage, M. Légaré est d'opinion que c'est le 10 janvier 2016 que M^{me} Théorêt a emménagé avec lui, même si le tout s'est officialisé le 10 juin 2016.

L'article 20, alinéa 1d) de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* prévoit une exonération des droits lors d'un transfert d'un immeuble si le cessionnaire est le fils du conjoint du cédant. Les conjoints sont définis notamment comme des personnes qui vivent maritalement l'une avec l'autre depuis une période d'au moins 12 mois se terminant avant la date du transfert. La loi ne donne pas de critères pour comprendre l'expression « vivre maritalement ». D'autres lois possèdent des textes similaires qui ont été interprétés par les tribunaux. Trois critères ont été retenus pour déterminer si des personnes vivent une situation de vie maritale : la cohabitation, le secours mutuel, la commune renommée. Le jugement de la Cour supérieure dans l'affaire *Comité de retraite du régime de retraite du personnel de l'Université Laval c. Marois*⁵⁶ a fait progresser ces critères afin qu'ils puissent refléter les nouvelles réalités sociales. Selon ce jugement, la notion de « cohabitation » ne doit pas être appliquée de manière rigide. De plus, deux personnes

56. 2016 QCCS 5890.

peuvent vouloir former un couple tout en préservant une certaine indépendance financière et matérielle. Il faut donc adopter une interprétation libérale de la notion de conjoint adaptée à la réalité d'aujourd'hui, notamment quant à l'exigence de cohabitation. Ainsi, la notion moderne de cohabitation ne signifie pas nécessairement le fait d'avoir une résidence commune. La Cour supérieure estime qu'il faut plutôt retenir le concept plus large de « communauté de vie », ou de « projet commun de vie », comme idée à la base de la vie maritale. Pour savoir si deux personnes vivent maritalement, il faut prendre en compte un ensemble plus large de facteurs contextuels qui incluent notamment : l'existence d'un projet commun de vie entre les parties; l'attachement, le soutien affectif et le secours mutuel; la mise en commun ou le partage des revenus, des actifs ou des dépenses; la cohabitation des parties; le partage d'intérêts communs, la vie sociale, les loisirs et les sorties; la durée, la continuité et la stabilité de la relation; la notoriété de la vie commune. Aucun de ces facteurs n'a préséance. Cependant, il doit exister une preuve prépondérante d'un faisceau suffisamment important d'éléments convergents pour qu'une union puisse être qualifiée de maritale.

Le tribunal arrive à la conclusion que bien que la preuve quant au début réel de la cohabitation soit floue, et non prépondérante du fait que M^{me} Théorêt a rendu un témoignage contradictoire à cet effet, il n'en demeure pas moins que la preuve de vie maritale depuis l'année 2016 a été établie. La preuve établit aussi que M^{me} Théorêt a conservé sa résidence jusqu'en 2018 et qu'elle a continué d'y séjourner. Ce n'est qu'en juillet 2018 qu'elle a cessé complètement de l'occuper. Outre cet élément, le tribunal est d'opinion que la preuve démontre que depuis janvier 2016, M^{me} Théorêt et M. Légaré sont un couple aux yeux de tous. Ils partagent la majorité de leur temps ensemble à l'une ou l'autre de leurs résidences respectives. L'attachement, le soutien affectif et le secours mutuel ont été établis par les différents témoignages entendus. Ils voyagent ensemble, ils sont ensemble depuis.

Le tribunal retient donc qu'au jour de la transaction immobilière entre Eliette Théorêt et Stéphane Légaré, le 31 août 2017, cette dernière vivait maritalement avec le père de Stéphane Légaré depuis plus de 12 mois. Par conséquent, l'exonération prévue à l'article 20 alinéa 1*d*) de la loi devait s'appliquer. La demande de remboursement des droits de mutation de 8 332,50 \$ est donc accueillie.

5. L'urbanisme

5.1 *Le permis de construction et la théorie de l'expectative légitime*

L'obtention d'un permis de construction est conditionnelle au respect de plusieurs conditions que l'on trouve dans la réglementation municipale et qui sont principalement prévues à l'article 116 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*⁵⁷. Ainsi, il faut habituellement que les services d'aqueduc et d'égouts soient établis ou prévus sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée. De plus, le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée doit être adjacent à une rue publique ou à une rue privée conforme aux exigences du règlement de lotissement. Précisons ici que l'ouverture d'une rue relève en principe de l'entière discrétion de la municipalité. Si une municipalité donne son accord de principe à la réalisation d'un projet de développement immobilier, peut-elle par la suite refuser le permis de construction au motif qu'il ne peut y avoir raccordement aux infrastructures municipales ? Il semble bien que la municipalité ait pris une décision qui va la lier et un nouveau conseil municipal ne peut revenir en arrière pour bloquer le projet de construction si l'on croit le jugement rendu dans l'affaire *Corporation d'investissement Montarville c. Ville de St-Bruno*⁵⁸. Il fut en effet jugé qu'un nouveau conseil municipal est lié par les conditions d'un protocole d'entente signé avec un promoteur immobilier en vertu de la théorie de l'expectative légitime. Revoyons les faits de ce jugement.

Dans un protocole d'entente intervenu en 1981 entre la demanderesse (CIM) et la Ville défenderesse, les parties se sont notamment entendues sur les modalités de cession de terrains pour fins de parcs et de rues afin de finaliser la planification du territoire, incluant certains terrains, dont celui de CIM. Selon cette dernière, la Ville s'est engagée à lui permettre l'accès à sa propriété ainsi qu'à lui donner l'autorisation de se raccorder aux infrastructures municipales. Elle allègue que, en application de la théorie de l'expectative légitime, la Ville a l'obligation d'exercer sa discrétion de façon à prolonger la rue Benoit et à permettre le raccordement aux infrastructures municipales. Elle soutient que la Ville lui a fait des promesses claires qui l'ont incitée à accomplir certains actes.

57. RLRQ, c. A-19.1 (« L.A.U. »).

58. 2020 QCCS 228.

En février et mars 2005, le comité consultatif d'urbanisme de la Ville et la Ville elle-même acceptent par résolution le plan d'aménagement d'ensemble soumis par CIM. De plus, la Ville prévoit, dans son programme triennal d'immobilisation pour les années 2005, 2006 et 2007, que les travaux nécessaires pour le prolongement d'une rue devant rendre le terrain accessible auront lieu en 2007. En février 2013, elle avise CIM qu'elle est en mesure d'entamer les étapes préparatoires requises pour permettre la réalisation du projet, ce qui pour CIM confirme qu'elle pouvait aller de l'avant. À l'été 2013, cette dernière soumet les plans préparés par ses ingénieurs, lesquels ont obtenu la collaboration du service d'ingénierie de la Ville lors de l'exécution de leur mandat. Le plan prévoit entre autres le raccordement du terrain aux services municipaux.

Cependant, le 3 novembre 2013, un nouveau conseil municipal est élu, lequel informe CIM le 14 octobre 2014 que la Ville ne désire pas autoriser la réalisation du projet à court terme. La Ville refuse alors de saisir son conseil municipal de la nouvelle demande de prolongement de la rue transmise par CIM indiquant qu'elle privilégie le développement d'autres secteurs de son territoire. Le 11 avril 2017, CIM fait parvenir une mise en demeure visant à soumettre au conseil la demande de prolongement de la rue, puis se résigne enfin à introduire les présentes procédures.

Le juge de la Cour supérieure rappelle d'abord qu'aux termes de la réglementation municipale, un permis de construction ne peut être délivré que si notamment les infrastructures d'aqueduc et d'égouts, ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*⁵⁹, sont établies dans l'emprise de la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou encore que le règlement décrétant leur installation est en vigueur.

Au dire du tribunal, une fois la décision politique prise de consentir au protocole de 1981 en l'approuvant par voie de résolution, la Ville était liée par les obligations qui y sont prévues. Si elle fait le geste d'accepter un projet immobilier soumis par CIM, une obligation en découle pour elle, soit celle d'assurer son accessibilité en prolongeant la rue Benoît. Cette obligation s'applique donc sans délai une fois le projet accepté et non à un moment déterminé ou relevant de la discrétion de la Ville. En plaidant qu'elle a conservé sa

59. RLRQ, c. Q-2.

pleine et entière discrétion, la Ville se trouve à nier un quelconque effet aux engagements qu'elle a pris, alors que CIM a consenti à lui céder des terrains à des fins de parc.

Si la responsabilité contractuelle de la Ville n'avait pas été engagée, le tribunal aurait de toute façon considéré que les conditions liées à l'application de la théorie de l'expectative légitime sont réunies. En fait, l'application de cette théorie en droit public peut forcer une autorité publique à exercer un pouvoir discrétionnaire dans un sens donné. Par ses observations et ses promesses, la Ville avait amené CIM à s'engager et à agir en fonction de celles-ci. Les nouveaux élus n'avaient plus la latitude de revenir en arrière. Ils ne pouvaient reporter l'exécution de l'obligation de la Ville de permettre le prolongement de la rue Benoît et le raccordement aux services. La Ville n'invoque d'ailleurs aucun intérêt public prépondérant afin de contrer l'application de la doctrine de la préclusion en droit public, non plus que l'application d'une disposition explicite de la loi qui aurait été applicable au moment de la promesse initiale en 1981 d'assurer l'accessibilité au projet. Le tribunal accueille donc les conclusions principales de la demande introductive d'instance et ordonne à la Ville de permettre à la demanderesse de se raccorder aux infrastructures municipales à l'intérieur d'un délai de neuf mois.

5.2 L'approbation des règlements de zonage

De façon générale, un règlement municipal qui modifie un règlement de zonage doit être soumis à l'approbation des propriétaires intéressés, soit ceux qui habitent la zone visée ainsi que ceux qui habitent les zones contiguës. Toutefois, ces derniers ont des droits limités comme le révèle le juge dans le dossier *Ville de Saguenay c. Domaine de la Rivière inc.*⁶⁰. Selon lui, une municipalité n'a pas à tenir de référendum si le seul propriétaire de la zone concernée par la modification de zonage n'en fait pas la demande, et ce, même si des propriétaires d'une zone contiguë en exigent la tenue. Examinons plus en détail ce jugement de la Cour supérieure.

Il s'agit en l'espèce d'une demande introductive d'instance en jugement déclaratoire. Le 9 décembre 2018, la défenderesse transmet à la Ville une demande de modification de règlement de zonage,

60. 2019 QCCS 5501.

car elle a pour objectif de réaliser un projet résidentiel, pour des personnes retraitées non autonomes, dont elle est le promoteur. Le 11 décembre suivant, la Ville donne un avis de motion visant à modifier le règlement et adopte également le premier projet de règlement. Le 22 janvier 2019, elle adopte le deuxième projet de règlement et tient une consultation publique le 24 janvier. Le 1^{er} février 2019, elle reçoit une demande d'approbation référendaire sous forme de pétition dans laquelle les personnes habiles à voter de la zone contiguë s'opposent à la modification du règlement de zonage permettant la construction d'une résidence pour personnes âgées de 10 étages et plus dans cette zone et demandent la tenue d'un scrutin référendaire. Cette pétition contient la signature de tous les codéfendeurs qui sont des personnes habiles à voter dans la zone contiguë de sorte que la demande contiendrait suffisamment de signatures pour déclencher un référendum. Toutefois, la Ville n'a pas reçu de demande d'approbation référendaire provenant de la zone principale concernée par le changement de zonage, ce qui s'explique par le fait que cette zone ne comprend qu'une seule personne habile à voter, à savoir la défenderesse. Or, la Ville prétend qu'une demande d'approbation référendaire doit d'abord provenir impérativement de la zone principale concernée, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Elle soumet son interprétation de l'article 130 L.A.U. à la Cour supérieure.

La Cour supérieure déclare que les seules personnes habiles à voter, qui sont habilitées à exiger la tenue d'un scrutin référendaire, sont celles domiciliées dans la zone principale visée par la modification de zonage. En vertu de l'article 130 alinéa 4 L.A.U., une demande d'approbation référendaire relativement à une disposition modifiant la classification des usages ne peut provenir de toute zone contiguë que dans la mesure expresse où une demande a été formulée par la zone principale. De plus, l'article 113 L.A.U. confère le pouvoir de permettre certains usages dans une seule zone, laquelle ne peut comporter qu'un seul terrain. En l'espèce, les défendeurs ne peuvent exiger la tenue d'un scrutin référendaire sans l'aval de la zone principale qui est constituée d'une seule personne habile à voter, soit la défenderesse qui est l'instigatrice de la demande de modification du règlement de zonage. Malgré la volonté de la Ville d'être respectueuse de l'action citoyenne et du pouvoir de revendication des résidents des zones contiguës, elle n'a pas à tenir de référendum en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Au dire de la Cour, le législateur aurait intérêt à modifier le libellé de l'article 130 L.A.U. afin de permettre le processus de consultation légitime

« pour les citoyens affectés lors d’une demande de modification » de zonage.

Par ailleurs, notons que la municipalité jouit d’une certaine discrétion pour tenir, le cas échéant, sa consultation auprès des propriétaires intéressés et ces deniers ne peuvent en alléguer l’illégalité du seul fait que la municipalité a choisi une période de l’année moins favorable à la participation des citoyens comme en juin ou en décembre. C’est ce que nous retenons du jugement rendu dans l’affaire *7956509 Canada inc. c. Ville de Salaberry-de-Valleyfield*⁶¹. Selon le tribunal, la Ville a respecté les prescriptions de la loi. Le fait que l’avis public, visant l’ouverture des registres invitant les personnes qui s’opposaient au Règlement à s’inscrire, ait été publié le 2 janvier 2019 dès le retour des Fêtes ne constitue pas un manque de transparence d’autant plus que les séances du conseil sont publiques et diffusées sur une chaîne de télévision. En outre, la connaissance de l’existence du Règlement est présumée et la demanderesse n’a pas renversé cette présomption.

5.3 Le zonage et la liberté de religion

La jurisprudence est assez unanime jusqu’à maintenant pour affirmer que la liberté de religion garantie par les Chartes des droits et libertés n’est pas un argument pour ne pas respecter les prescriptions de la réglementation de zonage adoptée pour assurer une planification harmonieuse du territoire. Les litiges ont surtout impliqué des membres de la communauté juive avec des municipalités locales qui ont habituellement gain de cause comme le démontre un jugement récent de la Cour supérieure qui confirme un jugement de la Cour municipale lequel déclare que la liberté de religion ne comprend pas le droit absolu de choisir l’emplacement d’un lieu de culte⁶².

Dans cette affaire, l’appelante se décrit comme une organisation religieuse juive qui offre des services religieux aux personnes de confession juive qui ont leur domicile, qui résident ou qui séjournent à proximité de la station de ski Mont-Tremblant. Suivant le règlement de zonage de la Ville, les lieux de culte ne peuvent être

61. 2020 QCCS 1630, par. 51.

62. *Organisation de la jeunesse Chabad Loubavitch c. Ville de Mont-Tremblant*, 2019 QCCS 5238, confirmant *Ville de Mont-Tremblant c. Organisation de la jeunesse Chabad Loubavitch*, 2017 QCCM 26.

établis qu'à plusieurs kilomètres de cette dernière. L'appelante a acquis un immeuble près du lieu de résidence ou de séjour de ses fidèles, situé à distance de marche de la station de ski, mais sans avoir vérifié la légalité de l'usage qu'elle entendait y faire. Elle a présenté une demande de modification du règlement pour cet immeuble après son achat, demande qui lui a été refusée. Comme elle l'a néanmoins utilisé comme lieu de culte, un constat d'infraction lui a été délivré le 22 septembre 2014 qu'elle a choisi de contester devant la Cour municipale. Elle a plaidé que le règlement de zonage devait être déclaré inopposable en raison des atteintes injustifiées qu'il porte à sa liberté de religion et celle de ses fidèles.

Après analyse, la Cour municipale a jugé que le règlement ne porte pas atteinte à la liberté de religion puisqu'il prévoit plusieurs zones dans lesquelles des lieux de culte peuvent être érigés et que des établissements d'hébergement sont disponibles à distance de marche de ceux-ci. Elle reconnaît que ces zones ne sont pas à la distance escomptée et que les fidèles, qui devraient s'héberger à distance de marche de la zone dans laquelle les lieux de culte sont permis, ne pourraient donc jouir des installations de la station le jour du sabbat, et ce, en raison de leurs croyances religieuses sincères. Elle est toutefois d'avis que la liberté de religion ne protège pas le droit de jouir d'installations touristiques de renom et que la Ville n'avait aucune obligation de modifier son règlement pour faire en sorte de permettre les lieux de culte à distance de marche de celles-ci. Elle fait valoir que les choix personnels de fréquenter la station de ski pendant le sabbat ou de se porter acquéreur d'une propriété située sur les lieux, alors qu'il n'y a pas de synagogue à distance de marche, ne bénéficient pas de la protection accordée à la liberté de religion ou ne créent pas de droit à l'installation de lieux de culte à distance de marche. Elle a ainsi déclaré l'appelante coupable de l'infraction et l'a condamnée à une amende de 800 \$ plus les frais. Le jugement de la Cour municipale a été porté en appel devant un juge de la Cour supérieure.

La Cour supérieure, en appel, est d'opinion que la Cour municipale n'a pas erré en décidant que le règlement ne porte pas atteinte à la liberté de religion de la demanderesse et de ses fidèles. L'entrave au droit fondamental à la liberté de religion ne nécessite pas une intervention de la Ville puisqu'il n'y a pas d'impossibilité d'implanter un lieu de culte sur son territoire. Les personnes dont les croyances sont particulières ne peuvent faire abstraction des lois et des règlements en place. Suivant la jurisprudence, elles doivent même être

prêtes à faire certains sacrifices. Par ailleurs, la technique du fait accompli, utilisée en l'occurrence dans l'illégalité et l'irrespect du règlement de zonage et en toute connaissance de cause, ne saurait conférer un quelconque avantage à la demanderesse. La tolérance de la Ville et l'absence de sanction immédiate des activités illégales de la demanderesse ne sauraient non plus entraîner de droits pour personne. Par conséquent, la Cour rejette l'appel.

Toutefois, une demande de permission d'appeler du jugement de la Cour supérieure a été accordée par la Cour d'appel du Québec⁶³. C'est donc une affaire à suivre.

5.4 La délivrance des constats d'infraction

Ce n'est pas n'importe quel fonctionnaire municipal qui peut délivrer un constat d'infraction à un règlement d'urbanisme. La jurisprudence récente a bien établi que lorsque le règlement prévoit que c'est l'inspecteur en bâtiment qui détient le pouvoir de délivrer des constats d'infraction, lui seul peut le faire.

Dans l'affaire *Municipalité de St-Paul d'Abbotsford c. Voghell*⁶⁴, la Municipalité interjette appel d'un jugement de la Cour municipale qui a rejeté les 117 constats d'infraction délivrés en vertu du *Règlement de zonage n° 483-2007* et du *Règlement des permis et certificats n° 481-2007* parce que les constats ont été délivrés par deux fonctionnaires municipaux non autorisés par ces deux règlements à le faire. Le premier fonctionnaire était responsable du Service de l'urbanisme et de l'aménagement et le second était inspecteur municipal. Le juge de la Cour municipale a conclu que, bien que les deux fonctionnaires occupaient des fonctions liées à la délivrance de permis et de certificats en matière d'urbanisme et à l'application des règlements d'urbanisme, seul l'inspecteur en bâtiment pouvait délivrer les constats d'infraction. Le juge de première instance a déclaré que l'autorisation découlant du contrat de travail des deux fonctionnaires était trop générale pour répondre aux exigences de l'article 147 du *Code de procédure pénale*⁶⁵. Par conséquent, les constats d'infraction étaient, au dire du juge municipal, frappés de nullité *ab initio*.

63. *Organisation de la jeunesse Chabad Loubavitch c. Ville de Mont-Tremblant*, 2020 QCCA 142.

64. 2019 QCCS 5340.

65. RLRQ, c. C-25.1 (« C.p.p. »).

La Cour supérieure en appel indique que les deux règlements en cause édictent que c'est l'inspecteur en bâtiment qui peut délivrer les constats d'infraction en cas de violation de leurs dispositions. La nomination d'un employé à titre de fonctionnaire responsable de la délivrance des permis et certificats ne lui confère pas le pouvoir de délivrer des constats d'infraction. Donc, le juge de première instance a eu raison de statuer qu'il n'existait aucune résolution ou aucun règlement dans lequel se trouvait une définition ou une clause interprétative permettant à la Municipalité appelante d'établir que son responsable du Service de l'urbanisme et de l'aménagement ainsi que son inspecteur municipal étaient désignés comme inspecteurs en bâtiment. Le juge municipal a eu raison de conclure que ce n'est pas parce que ces derniers occupaient des postes liés au respect et à l'application des règlements d'urbanisme qu'ils étaient autorisés, de ce fait, à délivrer des constats d'infraction portant sur les deux règlements en cause.

Rien n'empêche un conseil municipal d'adopter une résolution prévoyant que plusieurs personnes puissent délivrer des permis et certificats. Toutefois, lorsqu'un règlement édicte expressément que c'est l'inspecteur en bâtiment qui détient le pouvoir de délivrer des constats d'infraction, lui seul peut en délivrer. Ce n'est pas aux tribunaux de pallier les lacunes et omissions contenues dans la réglementation et dans les résolutions d'une municipalité.

La Cour supérieure est aussi d'avis que les contrats d'embauche des deux fonctionnaires ne les autorisaient pas à délivrer des constats d'infraction en vertu des règlements nos 483-2007 et 481-2007. Il en est de même des résolutions autorisant leur embauche. Qui plus est, le tribunal considère que les résolutions ne prévoient aucunement le pouvoir de délivrer des constats d'infraction, et ce, peu importe le règlement en cause. Même s'il fallait voir dans le contrat d'embauche des fonctionnaires l'autorisation de délivrer des constats d'infraction, cette autorisation ne respecterait pas les exigences de l'article 147 C.p.p., car les infractions ou catégories d'infractions n'y sont pas mentionnées. La Cour supérieure rejette donc l'appel.

5.5 La tolérance ne confère pas de droits et l'application sélective du règlement n'est pas illégale

Il peut arriver qu'une municipalité tolère des infractions à ses règlements d'urbanisme pendant de nombreuses années et attende les plaintes des voisins avant d'intervenir pour faire cesser les contraventions à sa réglementation. Cette façon de procéder a été jugée légale par la Cour municipale dans l'affaire *Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue c. Lebeau*⁶⁶. Plusieurs arguments de droit y sont discutés et méritent d'être soulignés.

Ainsi, lorsque l'inspecteur municipal se rend sur la propriété du défendeur, le 23 octobre 2018, il constate que des haies de cèdres, qui se trouvent à l'intérieur de deux clôtures en bois et en mailles de chaîne adéquates, ne sont pas conformes à l'article 3.14 du Règlement de zonage. Le 29 octobre suivant, il avise le défendeur par écrit que les haies dans la cour avant et dans la cour latérale ne respectent pas la réglementation et lui demande de procéder aux correctifs nécessaires dans un délai de 30 jours. Il n'y mentionne cependant pas la hauteur à laquelle il veut que les haies soient taillées et reproduit simplement certains passages du Règlement. Quand il retourne à la propriété du défendeur le 7 décembre 2018 et qu'il se rend compte que les haies ont la même hauteur qu'avant, il rédige un constat d'infraction lui reprochant à cette date d'avoir des haies de cèdres dépassant la hauteur permise d'un mètre pour la cour avant et de deux mètres pour la cour latérale.

Le défendeur plaide non coupable. Il allègue que ses cèdres ne sont pas assujettis au Règlement puisqu'ils sont à l'intérieur de clôtures conformes. Subsidiairement, il revendique un droit acquis par prescription puisque les cèdres ont la même hauteur depuis les années 1980 et que la Ville est demeurée inactive depuis 1984. Il invoque également que la Ville n'applique pas le Règlement de manière uniforme et que la taille des cèdres à la hauteur prescrite causerait leur mort.

L'inspecteur explique que la Ville n'applique le Règlement aux vieilles haies de cèdres que s'il y a une plainte d'un « voisin immédiat ». Cette dernière précise que des règlements de zonage similaires existent depuis au moins 1967.

66. 2020 QCCM 72.

D'entrée de jeu, le juge de la Cour municipale souligne que les cèdres du défendeur constituent une haie au sens du Règlement. Les clôtures qui ceinturent la cour n'empêchent pas la coexistence de haies à leurs côtés, en parallèle. Le juge souligne que la loi n'exige pas l'envoi d'un avis de non-conformité avant de porter une accusation. En effet, nul n'est censé ignorer la loi et elle doit être respectée avec ou sans avis préalable. Il est clair que la hauteur des haies de cèdres, constatée le 7 décembre 2018, dépassait celle autorisée par le Règlement et toutes les limites. Bref, le tribunal se dit convaincu hors de tout doute raisonnable que les cèdres constituent des haies, qu'ils sont assujettis au Règlement et qu'ils dépassent la hauteur permise par celui-ci.

D'autre part, en ce qui concerne les droits acquis, ils viennent du principe que les lois ne sont pas rétroactives. Ce principe s'applique lorsqu'il y a de nouvelles lois ou de nouveaux règlements qui rendent non conforme l'usage qui est déjà fait d'un immeuble. On permet alors de maintenir une situation de fait et de jouir de l'usage d'un immeuble même s'il ne respecte plus la réglementation municipale. Les droits acquis suivent la propriété et non le propriétaire qui doit cependant prouver en l'espèce que la haie respectait la norme légale au moment où elle a atteint sa hauteur actuelle. La Ville concède que l'occupation d'une partie du terrain par les haies peut être considérée comme un usage accessoire ou complémentaire, tel que le Règlement le définit, et qu'elle peut donc être l'objet de droits acquis. Toutefois, il faut vérifier s'il existait un règlement municipal similaire en 1984, au moment où la haie a été plantée, et en 1988-1989, lorsqu'elle a dépassé la hauteur permise. De fait, il existait des règlements limitant la hauteur des haies depuis 1967, et toutes les versions du règlement depuis 1981 comportent des dispositions quasi identiques. Une infraction a donc été commise dès que les haies ont dépassé deux mètres de hauteur et le défendeur n'a ainsi pas de droits acquis.

Cela dit, la tolérance de la hauteur d'une haie par une municipalité pendant 30 ans ne peut donner au propriétaire le droit de la conserver à cette hauteur. Le fait que la Ville ait accepté la présence de la haie en contravention avec sa réglementation de 1988 à 2018 ne confère aucun droit au défendeur, la tolérance ne pouvant ni être créatrice de droits, ni constituer un moyen de défense, ni faire en sorte qu'un usage dérogatoire crée un droit acquis même si la situation dure depuis plusieurs années. La Ville ne perd donc pas son droit de faire respecter le Règlement.

Par ailleurs, les articles du *Code civil du Québec* concernant la prescription invoquée par le défendeur ne s'appliquent pas en matière pénale. Ce sont plutôt les dispositions du *Code de procédure pénale* qui régissent la prescription en matière pénale provinciale. Selon l'article 14 C.p.p., des accusations pour infractions datant de plus d'un an sont prescrites. Même si les cèdres du défendeur mesurent plus de trois mètres depuis 1988, il ne bénéficie pas de cette prescription pour une infraction commise le 7 décembre 2018, puisque l'article 155 C.p.p. prévoit qu'une nouvelle infraction distincte est commise chaque jour que l'infraction continue. En d'autres termes, une nouvelle infraction est commise chaque jour que la situation dérogatoire persiste. Pour l'infraction du 7 décembre 2018, la Ville avait un an pour porter l'accusation avant qu'elle ne soit prescrite. Or, en vertu de l'article 15 C.p.p., ce délai a été interrompu par la signification du constat d'infraction.

Par ailleurs, la municipalité a une discrétion dans l'application de son règlement. Ce pouvoir discrétionnaire est reconnu à l'article 576 L.C.V., lequel indique qu'une municipalité *peut*, et non doit, intenter une poursuite pour la commission d'une infraction à un de ses règlements. Mais l'exercice d'un tel pouvoir doit être fondé sur des motifs valables. Il peut être basé sur une politique, pour autant que celle-ci ne soit pas discriminatoire et qu'elle ne soit pas appliquée de façon discriminatoire ou abusive. En l'espèce, la politique du « voisin immédiat » n'est pas dépourvue de logique, puisqu'il est le principal concerné si une haie est trop haute. Le statut particulier d'un voisin immédiat est même reconnu par la loi. Celui-ci est considéré comme un « intéressé » au sens de l'article 227 L.A.U. Par conséquent, il n'est pas déraisonnable de donner un tel poids aux plaintes provenant du voisin immédiat dans l'application du Règlement. En l'occurrence, il n'a pas été démontré que la politique administrative est appliquée de façon discriminatoire. L'exercice du pouvoir discrétionnaire de poursuivre pour une infraction réglementaire relève de l'autorité poursuivante et il appartient à celui qui prétend que ce pouvoir a été exercé abusivement ou pour de mauvais motifs de l'établir par la prépondérance des probabilités et non par des soupçons ou des suppositions. Il s'exerce à deux niveaux. Il y a d'abord la discrétion de la personne qui remet le constat d'infraction. Ensuite, une fois que le constat est contesté devant la Cour, le procureur du Directeur des poursuites criminelles et pénales a l'entière discrétion de maintenir la poursuite ou de la retirer. Il est indépendant des autorités politiques, y compris les conseils municipaux.

Enfin, même si la preuve avait été faite légalement que la taille des haies à la hauteur demandée par la Ville causerait la mort des cèdres, elle n'aurait pas pu avoir une incidence sur la décision à rendre. Le litige n'est pas de savoir si le respect du Règlement entraînerait des inconvénients pour le défendeur, mais de décider si le Règlement a été enfreint ou non. En l'absence d'un abus de procédure ou d'une question constitutionnelle, le tribunal considère qu'il n'a pas à se pencher sur les conséquences de sa décision. Il est normal, selon lui, que le respect des règlements de zonage occasionne parfois des inconvénients pour les propriétaires. Pour ces motifs, il déclare le défendeur coupable d'avoir enfreint l'article 3.14 du Règlement.

5.6 Les dérogations mineures

Les dérogations mineures constituent toujours un sujet d'actualité. Pouvoir obtenir une dérogation municipale du conseil municipal peut très souvent permettre de régulariser une contravention à un règlement de zonage ou de lotissement de façon rapide et peu coûteuse. Cependant, une municipalité possède une grande discrétion pour accorder une dérogation mineure et l'ouverture à donner à une telle dérogation varie avec les municipalités. Les tribunaux doivent d'ailleurs faire preuve d'une grande déférence à l'égard de ces décisions des municipalités⁶⁷. Si habituellement un conseil municipal n'a pas à justifier sa décision, il peut arriver que les circonstances puissent faire en sorte que le conseil doive motiver sa décision de refuser une dérogation mineure. De telles circonstances sont signalées dans le jugement rendu dans l'affaire *Toke c. Municipalité de Rawdon*⁶⁸.

Voyons les faits de cette affaire. En juin 2008, la Municipalité défenderesse constate que le demandeur a entrepris sans permis des travaux de construction sur sa propriété, soit des fondations en blocs de béton. En août 2009, il présente une demande de permis, visant la construction d'une remise, qui est acceptée le jour même. Le 22 juin 2010, il soumet une autre demande de permis, relative à la construction d'une remise à bois, lequel est délivré le même jour. Il est alors ajouté au texte de ce permis une référence à la réglementation municipale voulant que la superficie totale des bâtiments

67. *Pouchet c. Municipalité de Ayer's Cliff*, 2020 QCCS 1855.

68. 2020 QCCS 2795.

accessoires ne doit en aucun cas dépasser celle du bâtiment principal. Le 26 novembre 2014, le renouvellement du permis de 2010 est accordé.

Le 25 septembre 2014, la Municipalité procède à une inspection et constate que les travaux prévus au permis de 2009 ne sont pas commencés et que ceux annoncés au permis renouvelé de 2010 ne sont pas complétés. Elle envoie donc, le 21 novembre 2014, une première mise en demeure au demandeur exigeant que les travaux soient terminés rapidement. Elle soutient que les bâtiments sont non conformes puisque leur superficie totale est plus grande que ce qui est autorisé par la réglementation municipale. Dans une seconde mise en demeure en juillet 2015, elle propose qu'une dérogation mineure soit accordée « par la suite » afin de régulariser la situation.

Le 14 avril 2016, s'appuyant sur l'article 227 L.A.U., la Municipalité entreprend des procédures judiciaires afin notamment de forcer le demandeur à compléter intégralement la construction de deux bâtiments accessoires sur sa propriété. Le 26 juillet 2017, elle modifie son recours pour prévoir la présentation d'une demande de dérogations mineures et une décision du conseil municipal comme condition préalable à l'ordonnance d'exécuter les travaux. À défaut, elle réclame qu'il soit ordonné de démolir les bâtiments.

Le 6 septembre 2018, les parties en viennent à une entente par laquelle le demandeur acquiesce à la demande modifiée avec certaines réserves. La Municipalité accepte cet acquiescement et un jugement entérinant la demande est rendu le 20 septembre 2018. Le 12 novembre suivant, le demandeur transmet une demande de dérogations mineures conformément au jugement. Après analyse, le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) refuse de se prononcer, étant d'avis qu'il revient au conseil municipal d'apprécier la demande. Le 13 décembre 2018, le conseil adopte une résolution la refusant à l'unanimité.

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ne prévoit aucune obligation pour le conseil municipal de motiver toute résolution désapprouvant une dérogation mineure. Le Règlement municipal sur les dérogations mineures ne mentionne pas non plus une telle obligation. Par ailleurs, une jurisprudence constante confirme que, généralement, un conseil municipal n'aura pas à motiver sa décision de refuser une dérogation mineure. Cela dit, dans certaines

circonstances, notamment une des exigences possibles de l'obligation d'équité procédurale, une obligation de motiver une décision pourra s'ajouter au régime législatif et obliger le décideur.

La Cour suprême du Canada reconnaît d'ailleurs que, dans un certain nombre de situations, l'obligation d'équité procédurale requerra une explication écrite de la décision. Elle confirme le principe voulant qu'une municipalité soit tenue à une obligation d'équité procédurale lorsqu'elle rend une décision administrative qui touche les droits, privilèges ou biens d'une personne. En l'instance, il ne fait pas de doute que la décision de refuser les dérogations mineures touche les droits du demandeur.

Le juge de la Cour supérieure est d'avis que les circonstances particulières du présent dossier exigent que la décision refusant les dérogations mineures soit motivée. La seule référence à « l'historique du dossier » pour justifier ce refus ne constitue pas un motif suffisant. Cet historique laissait plutôt croire que la Municipalité était favorable à accorder des dérogations mineures, l'ayant elle-même proposé en juillet 2015 comme procédure à accomplir « après le fait », soit après avoir mené à terme les travaux. Le tribunal voit difficilement comment la Municipalité peut demander et obtenir de la Cour un jugement enjoignant au demandeur de présenter une demande de dérogations mineures afin de régulariser sa situation, bien connue de la Municipalité, pour ensuite utiliser « l'historique du dossier » comme seule référence au soutien de son refus d'accorder la dérogation. Ce facteur milite donc, dans les circonstances particulières de l'espèce, en faveur de l'obligation de motiver la décision. En outre, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ne prévoit aucun droit d'appel d'une décision refusant une dérogation mineure, ce qui exige de la Municipalité qu'elle fasse preuve d'un « plus grand souci d'équité ».

Bien que les observations de la Municipalité ne suffisent pas à créer une attente légitime à ce que la demande de dérogations mineures soit forcément accordée, elles ont certainement laissé croire qu'elle l'envisageait sérieusement comme solution afin de régulariser la situation. Ainsi, le fait pour le demandeur de se conformer au jugement et de présenter sa demande légitimait l'attente à ce que « l'historique du dossier » aille dans le sens d'approuver la demande de dérogations mineures plutôt que de la refuser. Ce facteur milite fortement pour que le refus de la Municipalité soit accompagné des motifs permettant au demandeur de savoir

pourquoi. Le tribunal en conclut donc que le devoir d'équité procédurale de la Municipalité envers le demandeur l'obligeait à fournir des motifs au soutien de son refus de la demande de dérogations mineures. La décision du conseil municipal de refuser la demande de dérogations mineures est considérée comme déraisonnable et doit être infirmée.

Cependant, le tribunal ajoute que le conseil municipal n'avait aucune obligation de fournir au demandeur une occasion de se faire entendre dans le cadre de sa demande de dérogations mineures. Il n'y a donc pas eu violation de la règle *audi alteram partem*. Le demandeur a eu l'occasion de présenter entièrement sa demande et de référer aux documents de son choix. Il pouvait également participer à la réunion du conseil au cours de laquelle serait traitée la demande, ce qu'il a omis de faire.

En conséquence, le tribunal juge qu'il y a lieu de retourner le dossier au conseil municipal afin qu'il procède à l'analyse de la demande de dérogations mineures et prenne la décision quant à son approbation ou à son refus. Dans l'éventualité où le conseil décidait de refuser la demande, il devra fournir des motifs suffisants justifiant son refus. Bref, le pourvoi en contrôle judiciaire doit donc être accueilli et la décision doit être infirmée.

5.7 Les limitations de droit public découlant de la réglementation

Les personnes qui désirent acheter un immeuble doivent se méfier de la réglementation municipale, surtout celle qui peut empêcher de jouir pleinement de la propriété.

Si un acheteur découvre que l'immeuble acheté n'est pas conforme à la réglementation municipale, il ne doit pas hésiter à intenter un recours en dommages-intérêts pour protéger ses droits. Le jugement rendu dans l'affaire *Girard c. Succession de Audet*⁶⁹ en est une illustration. En 2004, le demandeur, un planificateur financier à la retraite, achète un immeuble qui est présenté sur la fiche descriptive préparée par le courtier immobilier comme un immeuble de six logements qui sont tous occupés. De son propre aveu, le demandeur ne vérifie pas si l'immeuble est conforme au règlement de zonage et ne pose pas de question à ce sujet. En 2014, en voulant

69. 2020 QCCQ 2785.

entreprendre des travaux d'agrandissement, il apprend que l'immeuble n'est pas conforme à la réglementation municipale puisque deux logements ont été ajoutés illégalement. Après avoir reçu un avis de non-conformité, le demandeur a dû entreprendre des travaux afin de régulariser la situation de son immeuble, travaux qui se sont terminés en août 2017. Le 24 octobre 2017, la succession est mise en demeure de payer la somme de 40 000 \$. Puis, le demandeur intente en janvier 2018 un recours en dommages-intérêts pour ce montant. Il est acquis que le recours exercé est assujéti à la prescription extinctive de trois ans. Le droit d'action a pris naissance au moment où le demandeur a été informé que l'immeuble vendu n'était pas conforme à la réglementation municipale, soit en 2014. De plus, le dossier ne laisse voir aucune dénonciation écrite émanant du demandeur comme l'exige l'article 1738 du Code civil :

L'acheteur qui découvre un risque d'atteinte à son droit de propriété doit, par écrit et dans un délai raisonnable depuis sa découverte, dénoncer au vendeur le droit ou la prétention du tiers, en précisant la nature de ce droit ou de cette prétention.

Le vendeur qui connaissait ou ne pouvait ignorer ce droit ou cette prétention ne peut, toutefois, se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur.

En effet, ce n'est que le 24 octobre 2017 que le demandeur transmet à la Succession une mise en demeure. Il s'est donc écoulé pas moins de 33 mois avant que le demandeur fasse savoir à la Succession que l'immeuble vendu n'était pas conforme avec la réglementation d'urbanisme et que les travaux de mise aux normes exigés par la Ville étaient entièrement terminés. Par conséquent, le recours en dommages-intérêts est rejeté et le recours en garantie intenté contre le courtier immobilier doit suivre le même sort.

Dans un autre jugement, des promettants acheteurs ont été justifiés de ne pas donner suite à leur promesse d'achat d'un immeuble, car les vendeurs avaient omis de les informer que l'immeuble était sujet à des limitations de droit public⁷⁰. Au moment de la mise en vente, le vendeur a coché « non » à la question se trouvant sur la « Déclaration du vendeur » où il était demandé si l'immeuble faisait l'objet de limitations de droit public échappant au droit commun (par exemple : zone inondable, règlements municipaux).

70. *Lafaye c. Bédard*, 2020 QCCQ 1409.

paux de zonage et de lotissement, *Loi sur le patrimoine culturel*, *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, *Loi sur la qualité de l'environnement* et leurs règlements). Après une première visite le 31 janvier 2018, les défendeurs font une première démarche auprès des autorités municipales pour savoir s'il est possible d'agrandir le patio arrière et de construire un garage. Le samedi 3 février 2018, le couple effectue une seconde visite de l'immeuble puis complète une promesse d'achat et confirme ainsi avoir reçu copie de la « Déclaration du vendeur ». Le soir même, le demandeur fait une contre-proposition sur le prix, laquelle est acceptée par les promettants acheteurs. Le lundi 5 février 2018, la Ville informe ces derniers que le projet de construction d'un garage est compromis en raison de la réglementation d'urbanisme applicable. Dans les heures qui suivent, les promettants-acheteurs répudient leur promesse d'achat en invoquant que, à la suite des vérifications auprès des autorités compétentes, la propriété est située à l'intérieur des bassins versants et que ce fait limite la jouissance de leur terrain pour la construction éventuelle de bâtiments tel un garage. Le 19 avril 2018, les défendeurs obtiennent la confirmation écrite que la maison « est située dans le secteur 4 des bassins versants (zone la plus restrictive) ». Le demandeur poursuit alors les défendeurs pour une somme de 15 000 \$ en dommages-intérêts à la suite de cette rupture de la promesse d'achat. Le recours est rejeté. D'abord, le tribunal déclare que le premier alinéa de l'article 1725 C.c.Q., qui impose au vendeur d'un immeuble l'obligation de garantir le « droit de propriété », n'est pas applicable puisque personne ne soutient qu'au moment de l'acceptation de la promesse d'achat l'immeuble contrevenait de fait à la réglementation municipale. Toutefois, l'article 1725 C.c.Q. n'épuise pas toutes les voies de recours ouvertes aux promettants acheteurs. Ils peuvent, en l'absence d'une violation avérée aux limitations de droit public, fonder leur recours sur l'erreur, en application de l'article 1400 C.c.Q. En l'espèce, le demandeur avait déclaré « que l'immeuble n'a pas fait l'objet de limitations de droit public échappant au droit commun ». Le libellé de la « Déclaration du vendeur » renvoie bien aux « limitations de droit public » et non pas aux seules « violations » de droit public comme le mentionne le premier alinéa de l'article 1725 C.c.Q. Que le demandeur ait ignoré le projet de construction des défendeurs ne peut le libérer de son devoir d'information envers les promettants acheteurs. Il devait dénoncer toute situation apparente à une « servitude légale de droit public », vu les restrictions importantes qu'elle emporte par rapport « au régime normal de la propriété ». Même si des auteurs considèrent que tout « élément essentiel » que l'on

allègue comme déterminant au sens de l'article 1400 C.c.Q. doit avoir été préalablement communiqué au vendeur, le tribunal est d'opinion que l'on peut faire fi de cette exigence de la « communication préalable ». Les défendeurs étaient donc justifiés de ne pas honorer leur promesse.

CONCLUSION

Le confinement imposé par la COVID-19 n'a pas eu beaucoup d'incidence sur le droit municipal si ce n'est que les municipalités ont dû suivre les directives de la Santé publique et que certaines ont pris l'initiative d'adopter des règlements pour imposer le port du couvre-visage dans les lieux publics ou même pour empêcher les enfants de faire du porte-à-porte lors de la fête de l'Halloween. Par ailleurs, de nombreuses modifications législatives ont été proposées au cours de l'année 2020 et la jurisprudence dans le domaine municipal est demeurée abondante. Les jugements retenus dans cet article ont servi à rappeler certains principes de base que les notaires ne peuvent ignorer dans le cadre de certaines situations juridiques qu'ils peuvent rencontrer dans l'exercice de leur profession. Comme plusieurs de ces jugements portent de façon générale sur le droit immobilier, ceux-ci ont d'autant plus d'importance que les notaires ont un grand devoir de conseil en matière de transactions immobilières. Nous espérons que nos commentaires puissent leur être utiles.