



LES TOURS D'HYDRAVION ET LES MUNICIPALITÉS

Par : *Me Joanne Côté, avocate*

Le 4 mars 2008, la Cour d'appel du Québec rendait jugement dans deux dossiers¹ dont l'audience a eu lieu en octobre 2007 et portant sur le même sujet. La Cour était alors saisie d'une question de compétence fédérale / provinciale entre d'une part, la *Loi sur l'aéronautique*, et d'autre part, le zonage agricole décrété aux termes de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., c. P-41.1) et le zonage municipal adopté en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

La première affaire était relative à l'implantation d'une piste d'atterrissage, ainsi que d'un hangar pour la réparation d'avions en zone agricole provinciale. Le second dossier concernait, quant à lui, l'implantation d'une entreprise qui effectuait le transport de personnes par hydravion à partir d'un lac dans une zone où, en vertu du règlement de zonage, l'installation d'un tel commerce de transport aérien était interdite en bordure d'un lac.

Il n'était cependant pas contesté que l'aviation et les aéroports relèvent de la compétence du gouvernement fédéral en vertu de la constitution canadienne. Néanmoins, nos tribunaux reconnaissent que les provinces peuvent intervenir de manière accessoire dans des domaines de compétence fédérale lorsqu'il s'agit de légiférer ou de réglementer sur des sujets qui relèvent de la juridiction des provinces. C'est d'ailleurs ce qu'ont prétendu le Procureur général du Québec, au nom de la Commission de protection du territoire agricole du Québec, ainsi que la municipalité, en ces affaires.

¹ *Lacombe et al. c. Municipalité de Sacré-Cœur*, C.A. 200-09-005546-061, 4 mars 2008 et *Laferrrière c. Lortie et Procureur général du Québec*, C.A. 200-09-005674-061, 4 mars 2008

Or, la Cour d'appel s'est montrée d'un tout autre avis et a jugé que toute question qui concerne l'emplacement d'un aéroport, d'une piste d'atterrissage ou d'un hydroaérogare relevait exclusivement des pouvoirs du gouvernement fédéral. Ainsi, le gouvernement provincial, par le biais du zonage agricole, non plus que les municipalités, par le biais du zonage municipal, ne peuvent intervenir dans ce champ de compétence et toute loi ou réglementation sur ce sujet est ainsi invalide.

La Cour d'appel nie ainsi toute intervention provinciale ou municipale en ce qui concerne l'emplacement d'aéroport et d'hydroaérogare privés sur le territoire de la province ou d'une municipalité. Ainsi, toute réglementation à cet effet en vigueur sur le territoire d'une municipalité pourrait être déclarée invalide en application des principes émis en ces affaires. Mentionnons que ces jugements peuvent être portés à l'attention de la Cour suprême du Canada sur autorisation de cette Cour.

TELU DEVRA COLLABORER AVEC LES FORCES DE L'ORDRE, SANS COMPENSATION FINANCIÈRE

Par : *Me Isabelle Gingras, avocate*

Il existe une disposition dans le *Code criminel*, qui permet aux tribunaux d'ordonner à des tiers, tels les banques ou les fournisseurs de services de télécommunications, de fournir certains documents qui sont nécessaires à une enquête criminelle ou pénale.

Suivant cette disposition, il arrivait fréquemment qu'on demande à Telus de fournir des relevés d'appels concernant certains de ses clients. En 2004, Telus aurait répondu à 2 823 mandats de ce genre et elle évaluait le coût de ces demandes à un total d'environ 662 000 \$.

Telus chercha donc à obtenir compensation financière pour répondre à ces demandes de communication de documents.

La Cour suprême du Canada s'est prononcée sur cette question le 28 mars dernier et il a été décidé que Telus ne pouvait pas être compensée pour sa collaboration avec les forces de l'ordre.

En effet, la Cour suprême a établi que le 662 000 \$ de frais subis par Telus n'était pas exagéré compte tenu de ses profits. Il correspond en fait à un montant de 54 \$ que devrait déboursier une personne qui a un salaire de 100 000 \$.

De plus, la Cour suprême a comparé la situation à celle de tout citoyen qui doit témoigner devant la Cour ou être juré sans jamais être véritablement compensé financièrement.

Contribuer au bon dénouement de la justice fait tout simplement partie du devoir social et moral de tout bon citoyen et maintenant, de toute banque et compagnie de communication!

VENDRE TEL QUE VU ET ACCEPTÉ : ÊTES-VOUS RÉELLEMENT PROTÉGÉ?

Par : *Me Isabelle Gingras*, avocate

Devant la multiplication des recours en vices cachés ainsi que leur publicisation, plusieurs souhaitent se protéger contre de tels recours à leur endroit lors de la vente de leur immeuble. Certains vendeurs ajoutent donc comme clause au contrat une fameuse clause du style : « l'acheteur déclare avoir vu et inspecté l'immeuble et s'en déclare satisfait ». Mais, est-ce qu'une telle clause protège réellement le vendeur contre un éventuel recours en vices cachés?

Malheureusement pour lui, une telle clause ne peut protéger le vendeur pour les vices cachés que découvrirait l'acheteur. En effet, puisque par définition, ces vices étant cachés, l'acheteur n'a pu les constater et les accepter. Par conséquent, le vendeur sera susceptible d'être poursuivi.

Toutefois, il est possible pour le vendeur d'exclure contractuellement la garantie contre les vices cachés. Il doit toutefois le faire d'une façon beaucoup plus claire qu'une clause du style « tel que vu et accepté ». Il faudra alors mentionner dans le contrat que « l'acheteur achète à ses risques et périls » et que « la garantie légale est exclue ».

Pour vous assurer que votre clause sera valide et éviter les mauvaises surprises, contactez-nous!

DES NOUVELLES DE NOUS

- À l'invitation de la Fédération québécoise des Municipalités (FQM), **Me Stéphane Sansfaçon**, du secteur de droit municipal et de l'environnement de notre cabinet, donnait le 5 avril dernier une formation condensée d'une durée de une journée portant sur le rôle et les responsabilités des élus municipaux.
- Félicitations à **Me Alexandre McCormack** qui fut assermenté en ce 11 avril 2008.
- **Dans les prochaines semaines**, vous pourrez voir **Me Joanne Côté** accorder une entrevue à l'émission *LA FACTURE* à Radio-Canada.
- Nous aimerions souhaiter la bienvenue à **Me Félix Rochon**, qui se joindra à notre équipe de Saint-Jérôme.



Avocats
Agents de marques de commerce
et de brevets

LA COLONNE JURIDIQUE

DÉPÔT LÉGAL
BIBLIOTHÈQUE NATIONALE
DU QUÉBEC

LE CONTENU DE LA PRÉSENTE
N'EST PAS UN AVIS JURIDIQUE DU
CABINET OU DES AUTEURS QUI
N'EXPRIMENT QUE DES COMMENTAIRES.

Saint-Jérôme

55, rue Castonguay
bureau 400, J7Y 2H9
(450) 436-8244
Télé : (450) 436-9735
Montréal : (450) 476-9591

Blainville

370, boul. de la Seigneurie Ouest
bureau 100, J7C 5A1
(450) 979-9696
Télé : (450) 979-4039

Montréal

1240, avenue Beaumont
bureau 100, H3P 3E5
(514) 735-0099
Télé : (514) 735-7334

Sainte-Agathe

124, rue St-Vincent
J8C 2B1
(819) 321-1616
Télé : (819) 321-1313

Affiliation en Ontario

Szemenyei Kirwin
Mackenzie, law firm
Toronto et London