



GAIN IMPORTANT DE NOTRE CABINET EN MATIÈRE D'ARBITRAGE DE DIFFÉREND « POLICE – POMPIER »

Par Claude Auclair, avocat

Récemment, notre cabinet a été directement impliqué, et ce, à titre de représentant patronal dans un arbitrage de différend opposant la Ville de Montréal-Nord et ses pompiers quant au renouvellement de la convention collective échue depuis 1996.

La décision de l'arbitre, Me Guy Fortier, quant à cet arbitrage, a été rendue le 16 décembre 1999, et ce, suite à une audition qui s'est échelonnée sur plus de quarante jours et qui a nécessité le témoignage d'au moins trois experts en sécurité incendie.

Fait important dans cette affaire, c'est notre cliente, la Ville de Montréal-Nord, qui était en demande sur plusieurs clauses de la convention collective. À titre principal, nous avons demandé au nom de notre cliente que soit aboli un plancher d'emploi de seize pompiers minimum en devoir maintenu quotidiennement en caserne. Notre cliente demandait également que soit permise dans la convention collective l'embauche de personnel temporaire.

Dans sa décision, l'arbitre, Me Guy Fortier, fait droit à plusieurs demandes de la ville, dont notamment les principales. À cette fin, l'arbitre, Me Fortier, abolit le plancher d'emploi en plus de permettre à notre cliente l'embauche de personnel temporaire, à raison de deux par équipe de pompiers pour un maximum de huit temporaires.

Cette décision est d'importance puisqu'elle a pour principal motif de reconnaître le droit fondamental pour une ville de décider des effectifs requis pour satisfaire aux besoins de sa population. Selon l'arbitre, l'appréciation des effectifs requis relève de la discrétion d'un Conseil municipal, lequel doit décider en fonction de sa capacité financière et des besoins de sa population.

Cette décision est également importante puisqu'elle a un effet direct sur les finances de la ville en ce qu'elle entraîne des économies évaluées à un million six cent mille dollars. À cet égard, le maintien de seize pompiers minimum en devoir quotidiennement avait pour effet direct que dans cette ville un montant de l'ordre de huit cent mille dollars en temps supplémentaire a été généré pour la seule année 1999.

De plus, l'embauche de personnel temporaire jointe à l'abolition du minimum en devoir a eu pour effet d'éviter à la ville d'embaucher plusieurs pompiers permanents, et ce, afin de satisfaire à de telles exigences. Ainsi, sans ces gains importants, notre cliente, la Ville de Montréal-Nord, aurait dû

prévoir pour la prochaine année l'embauche d'un contingent important de pompiers permanents.

Enfin, l'arbitre, dans sa décision, a également fait droit à une demande de la ville et a réduit la banque de congés maladie des pompiers à quatre-vingt-seize heures au lieu des cent trente heures alors prévues dans la convention collective.

En conclusion, nous pouvons affirmer qu'il est possible pour une municipalité de nos jours, et ce, à l'aide d'un dossier bien préparé, d'obtenir en arbitrage de différend des gains importants.

Nous invitons ainsi les municipalités à contacter nos bureaux pour toute information que vous jugerez utile et pertinente en relation avec l'arbitrage de différend policiers-pompiers.

DROIT MUNICIPAL ET DE L'ENVIRONNEMENT

« LES DROITS ACQUIS »

Par Stéphane Sansfaçon, avocat

S'il est une notion qui est mal comprise, c'est bien celle des droits acquis. En effet, à combien d'occasions avons-nous entendu un citoyen déclarer être détenteur de droits acquis, alors qu'en fait il n'en est rien.

Le concept des droits acquis est en fait très étroit et de portée limitée et n'existe que dans certains contextes très particuliers. Si une seule définition de ce concept pouvait être donnée, ce serait sans doute celle-ci : un droit acquis est un droit de continuer un usage légalement entrepris ou de conserver une construction légalement érigée malgré l'entrée en vigueur d'un règlement qui vient interdire cet usage ou cette construction. L'usage ou la construction sera, après l'entrée en vigueur de ce règlement, qualifié de dérogatoire, mais continuera de pouvoir être exercé ou conservé tant et aussi longtemps que le contribuable n'aura pas perdu son droit acquis.

La Cour d'appel (*Huot c. Municipalité de l'Ange-Gardien*, [1992] R.J.Q. 2404, 2410) a résumé les conditions d'existences des droits acquis de la façon suivante :

- a) Les droits acquis n'existent que lorsque l'usage dérogatoire antérieur à l'entrée en vigueur des dispositions prohibant un tel usage était légal.

b) L'usage existait en réalité puisque la seule intention du propriétaire ou de l'usage ne suffit pas.

c) Le même usage existe toujours ayant été continué sans interruption significative.

d) Les droits acquis avantagent l'immeuble qui en tire profit. De tels droits ne sont pas personnels mais cessibles, suivant l'immeuble dont ils sont l'accessoire.

e) Les droits acquis ne peuvent être modifiés quant à leur nature et parfois quant à leur étendue, bien que les activités dérogatoires puissent être intensifiées en certains cas.

f) La seule qualité de propriétaire ne suffit pas à acquérir un droit acquis.

Voici un exemple où un contribuable peut valablement prétendre bénéficier de droits acquis.

Madame X obtient de la municipalité un permis d'exploitation d'un dépanneur. Elle exploite son dépanneur pendant 15 mois puis reçoit un avis de l'inspecteur des bâtiments qu'elle doit fermer son commerce puisque le règlement a été modifié à la séance du conseil du mois précédent et que les dépanneurs sont dorénavant prohibés dans la zone. Cette exploitante pourra, dans ce cas, invoquer les droits acquis pour faire valoir son droit à l'encontre de la municipalité et de la nouvelle réglementation.

Évidemment, pour pouvoir prétendre être bénéficiaire d'un droit acquis, encore faut-il que le contribuable ait débuté l'exercice de son activité ou ait érigé sa construction alors que le règlement municipal l'autorisait à le faire. C'est ainsi que dans notre exemple du dépanneur, l'exploitante n'aurait pu valablement invoquer le bénéfice des droits acquis si son exploitation avait débuté illégalement, c'est-à-dire alors que le règlement de zonage n'autorisait pas cet usage dans la zone.

De plus, nos tribunaux ont, au cours des dernières années, limité les cas de droits acquis. Ainsi, sera dorénavant déclaré exempt de droit acquis et donc illégal, un usage qui aurait débuté alors que le règlement de zonage municipal autorisait l'usage, mais que cet usage nécessitait en plus l'obtention d'un permis d'une autre instance gouvernementale. Illustrons cette situation, où l'absence de droit acquis est imputable au citoyen :

Monsieur X obtient en 1995 de la municipalité tous les permis requis pour débuter l'exploitation d'une sablière, laquelle est autorisée par le règlement de zonage municipal. Toutefois, Monsieur X omet de se procurer le certificat d'autorisation prescrit par la Loi

sur la qualité de l'environnement. Monsieur X exploite sa sablière activement jusqu'en 1999, et est, alors informé du nouveau règlement de zonage adopté à l'été 1999 qui prohibe dorénavant l'exploitation de toute sablière dans la zone où la sienne est située. Monsieur X ne peut, dans ce cas, prétendre être le bénéficiaire de droits acquis à l'encontre du nouveau règlement, puisque son usage n'a pas débuté entièrement légalement, étant donné qu'il avait omis de se procurer le permis de l'autre autorité gouvernementale.

Voici un autre cas où le contribuable ne pourra pas bénéficier de droit acquis mais dont cette fois la faute est imputable aux autorités municipales : celui où l'inspecteur municipal a erronément autorisé un usage ou une construction :

Madame X s'informe auprès de l'inspecteur des bâtiments de la possibilité de construire une annexe à sa résidence afin d'y déménager son centre de développement informatique. L'inspecteur commet une erreur et lui émet tous les permis demandés. Madame X construit son annexe, y emménage son commerce puis, deux ans plus tard, apprend par son voisin avec lequel ses relations sont soudainement devenues boiteuses, qu'à la fois la présence de son nouveau bâtiment et l'exploitation de son commerce dans la zone sont et ont en fait toujours été interdites par le Règlement de zonage. Madame X, malgré qu'elle ait reçu tous les permis et toutes les approbations municipales, ne pourra prétendre bénéficier de droits acquis, bien qu'elle puisse, si certaines conditions sont rencontrées, réclamer à la municipalité le remboursement de tous dommages.

Une fois acquis, ce droit ne peut être agrandi ni remplacé et peut facilement se perdre. Par exemple, le citoyen qui remplace l'usage protégé par droits acquis par un usage autorisé ne pourra reprendre l'usage dérogatoire, puisqu'il aura alors perdu ses droits acquis. De même, généralement, le bâtiment protégé par droits acquis qui aura perdu plus de 50 % de sa valeur par cause d'incendie ou pour tout autre motif, dont en outre parce que son propriétaire aura décidé de le démolir pour le remplacer, perdra ses droits acquis et le propriétaire ne pourra faire de son terrain que les usages autorisés par le règlement alors en vigueur.

Comme on peut le constater, le domaine des droits acquis n'est pas simple, et fait par conséquent régulièrement l'objet de contestations devant les tribunaux. Ainsi, l'émission des permis et certificats d'autorisation faite par une municipalité ne doit l'être qu'après vérification minutieuse du contenu des règlements d'urbanisme de la municipalité. Il est donc impératif que les municipalités s'assurent que les officiers municipaux chargés de l'émission des certificats d'autorisation et des permis soient convenablement formés. Le corollaire de cette affirmation est que toute entreprise ou tout citoyen s'appropriant

à faire un investissement majeur requérant l'émission d'un permis municipal devrait, en cas de doute, consulter ses propres procureurs afin de s'assurer de la validité du permis émis, et ainsi protéger son investissement.

N'OUBLIEZ PAS LA DATE ULTIME DU 31 MARS 2000

Par André Morin, avocat

À tous ceux qui oeuvrent dans le merveilleux monde de la construction, nous vous rappelons que le 31 mars 2000 constitue la date ultime afin de fournir à Revenu Canada certains renseignements concernant vos sous-traitants.

En effet, depuis le 1^{er} janvier 1999, Revenu Canada a mis sur pied un processus obligeant tous les individus et/ou corporations dont le revenu provient d'activités de construction, à fournir une série de renseignements concernant leurs sous-traitants, dans le but avoué de lutter contre l'économie « parallèle » qui a cours dans le monde de la construction.

Ces renseignements doivent notamment comprendre le nom du sous-traitant, son adresse, ses numéros de taxes ou encore, d'assurance sociale, ainsi que le montant qui a pu être versé au sous-traitant en question.

Ces renseignements devront donc être fournis au plus tard le 31 mars 2000, suivant les formulaires prescrits par Revenu Canada.

De plus, les dispositions législatives habilitantes prévoient entre autres une série de définitions, ainsi que d'exclusions et fixent également les périodes couvertes par de telles déclarations.

Vous pouvez nous faire part de vos commentaires à l'adresse suivante :

prevost.auclair@cis-group.com

RAPPEL

(CONFÉRENCES EN DROIT DE LA CONSTRUCTION)

Notez à vos agendas que Me André Morin dispensera une nouvelle série de conférences en collaboration avec l'Association de la construction du Québec, lesquelles seront données aux dates suivantes :

- ☞ 23 février 2000 : Les hypothèques légales de construction
- ☞ 1er mars 2000 : Les cautionnements de construction
- ☞ 8 mars 2000 : Le Bureau des soumissions déposées du Québec (B.S.D.Q.)
- ☞ 15 mars 2000 : La faillite : est-ce la fin ?
- ☞ 22 mars 2000 : L'arbitrage et la médiation

Heure : 8h00 (a.m.)

Endroit : Auberge Mirabel
1136, boul. du Curé Labelle
Blainville (Québec)
Tél. : (450) 430-8950

Pour tout renseignement, veuillez communiquer avec :

Mme Marlène Binette
PREVOST AUCLAIR FORTIN D'AOUST
10, boul. de la Seigneurie Est
Bureau 201
Blainville (Québec) J7C 3V5

Téléphone : (450) 979-9696
Télécopieur : (450) 979-4039
E-Mail : a.morin@cis-group.com



**PRÉVOST AUCLAIR
FORTIN D'AOUST**
Société en nom collectif
AVOCATS
AGENTS DE MARQUE DE COMMERCE

Saint-Jérôme

55, rue Castonguay
bureau 400, J7Y 2H9
(450) 436-8244

Montréal : (450) 476-9591
Télé : (450) 436-9735

Blainville

10, boul. de la Seigneurie Est
bureau 201, J7C 3V5

(450) 979-9696
Télé : (450) 979-4039

Mascouche

625, Montée Masson
bureau 202, J7K 3G1

(450) 966-6224

Mont-Royal

1240, Ave 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

LA COLONNE JURIDIQUE

DÉPÔT LÉGAL
BIBLIOTHÈQUE NATIONALE DU QUÉBEC

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