



## LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE : ET SI C'ÉTAIT UNE AFFAIRE MUNICIPALE ?

Par : Joanne Côté, avocate

Le rôle d'un conseil municipal est en constante évolution. D'un rôle qui était traditionnellement de gestionnaire de services, les municipalités agissent dorénavant de plus en plus en matière de développement économique local. Il faut dire qu'au départ, la *Loi sur l'interdiction de subventions municipales* (L.R.Q., c. I-15) prévoit qu'une municipalité ne peut, ni directement ni indirectement, venir en aide à un établissement industriel ou commercial. Malgré cette interdiction quasi absolue, au fil des ans, le législateur a prévu, dans diverses lois municipales, certaines exceptions permettant aux municipalités d'agir en matière de développement économique.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, la *Loi sur les compétences municipales* (ci-après L.C.M.) est venue remplacer plusieurs des dispositions contenues à la *Loi sur les cités et villes* et au *Code municipal* concernant les pouvoirs des municipalités locales en matière de développement économique. Les pouvoirs en matière de développement économique ne sont cependant pas limités à la L.C.M. En effet, d'autres lois, telle la *Loi sur les immeubles industriels municipaux* (L.R.Q. c. I-0.1), investissent les municipalités de larges pouvoirs en matière de promotion et de développement industriel sur leur territoire.

La L.C.M. comprend diverses dispositions qui accordent aux municipalités des pouvoirs en matière de développement économique. L'article 9 L.C.M. permet pour sa part à une municipalité d'exploiter ou de confier à une personne l'exploitation d'un centre de congrès ou de foires, d'un marché public, d'un embranchement ferroviaire ou d'un bureau d'information touristique. L'article 90 L.C.M. permet même à la municipalité de subventionner directement une entreprise exploitant un centre de congrès ou de foires.

L'article 11 L.C.M. permet quant à lui aux municipalités locales de constituer un organisme à but non lucratif dont le but est de fournir un soutien technique à une entreprise située sur son territoire.

L'obligation imposée aux municipalités de contribuer au financement d'un centre local de développement est maintenue et se retrouve dorénavant à l'article 12 L.C.M.

Les municipalités sont habilitées par l'article 13.1 L.C.M. à prendre une participation financière dans certains fonds de développement créés sur leur territoire dans le cadre du volet « Fier-Régions » ou du volet « Fonds-Soutien » du programme mis en place par le gouvernement et connu sous le nom de « Fonds d'intervention économique régionale » (FIER).

Enfin, mentionnons que le 9 mai dernier, la ministre, madame Nathalie Normandeau, déposait à l'Assemblée nationale le projet de loi numéro 21 visant à modifier diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal. Ce projet de loi, lorsqu'il entrera en vigueur, accordera aux municipalités de nouveaux pouvoirs en matière de soutien au développement économique, notamment en les autorisant à adopter un programme de crédit de taxes destiné aux personnes qui exploitent certaines entreprises du secteur privé afin de compenser l'augmentation de certaines taxes municipales. Il permettra également à toute municipalité d'accorder une aide totalisant 25 000 \$ par exercice financier sans égard au type d'entreprise qui en bénéficie.

Ainsi, les municipalités disposent de plus en plus de pouvoirs afin d'agir pour stimuler le développement économique et le maintien d'emplois sur son territoire. Aux pouvoirs inclus à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* en matière de gestion du territoire, les municipalités peuvent dorénavant s'impliquer directement dans la gestion d'équipements ou offrir une aide financière à cette fin. En toute circonstance, cependant, il faut s'assurer que l'aide financière et le soutien apportés respectent les dispositions de la *Loi sur l'interdiction de subventions municipales*.

## L'ABSENCE DE GARANTIE LÉGALE NE SIGNIFIE PAS ABSENCE DE RECOURS !

Par : Isabelle Gingras, stagiaire en droit

Vous découvrez que votre immeuble est affecté d'un vice caché, mais vous avez acheté sans garantie légale ? Vous avez peut-être un recours malgré tout !

Il n'est jamais recommandé d'acheter un immeuble sans garantie légale. Si le vendeur insiste pour ne pas vous donner de garantie, peut-être devriez-vous vous questionner sérieusement sur la valeur et la qualité de l'immeuble. Il existe

toutefois certaines situations qui incitent ou obligent à acheter sans aucune garantie, par exemple : une vente entre conjoints ou membres de la même famille, ou encore l'achat d'un immeuble auprès d'un syndic de faillite qui vend toujours sans aucune garantie.

Il est donc important de savoir que même si vous avez acheté sans aucune garantie légale, il existe des recours possibles pour vous indemniser en cas de découverte de vices cachés à votre immeuble.

En effet, il y a une jurisprudence constante<sup>1</sup> à l'effet que le droit de recours du sous-acquéreur d'un immeuble ne se limite pas à son propre vendeur. Il peut remonter dans la chaîne de titres et poursuivre indistinctement tout propriétaire antérieur de l'immeuble. Il peut même remonter jusqu'au constructeur-vendeur. Les conditions d'exercice de ce recours sont les mêmes que tout autre recours en vices cachés, c'est-à-dire : l'existence du vice au moment de la vente et le caractère caché du vice et ce, pour chacune des ventes antérieures.

Par conséquent, celui qui achète sans garantie légale ne peut poursuivre son vendeur, mais il peut poursuivre le vendeur de son vendeur ou tout autre vendeur précédent ou même le constructeur vendeur.

L'achat sans garantie légale n'a pas pour effet d'interrompre le lien entre tous les vendeurs précédents. À ce sujet, la Cour d'appel s'exprime ainsi :

« *Le sous-acquéreur peut y trouver un avantage [à poursuivre tout propriétaire antérieur] dans les cas où son propre vendeur est introuvable, insolvable ou encore s'il n'est pas tenu à l'obligation de garantie.* »<sup>2</sup>

Par ailleurs, le dernier acquéreur n'a pas à s'inquiéter de la possibilité de prescription du recours de ses prédécesseurs. La prescription de trois ans ne commence à courir à son égard qu'à partir du moment où il découvre le vice et ce, envers toutes les personnes contre qui il peut exercer le recours. Il n'importe donc pas que le recours de son propre vendeur soit prescrit.<sup>3</sup> L'appréciation de la prescription se fait pour chacun des propriétaires individuellement.

Conséquemment, même si vous avez acheté sans garantie légale et que vous découvrez un vice affectant votre immeuble, tout n'est pas perdu vous avez peut-être un recours sérieux contre

l'un ou plusieurs des propriétaires antérieurs de votre immeuble. Néanmoins, nous vous rappelons qu'il n'est pas recommandé d'acheter sans garantie légale.

Finalement, si vous découvrez un vice caché, n'hésitez pas à communiquer avec nous, nous saurons vous guider dans vos démarches.

<sup>1</sup>Voir notamment : *Dorion c. Lehouillier*, [1989] R.J.Q. 1798 (C.A.); *Hay c. Jacques*, [1999] R.J.Q. 2318 (C.A.); *Sylvain c. Vaudreuil*, J.E. 2002-1275 (C.S.); *C.D.L. 7000 Holdings, L.O. c. Scanaxa, s.a.*, [2004] R.J.Q. 2139 (C.S.); *Doucet c. Golding*, J.E. 2004-1548 (C.Q.);

<sup>2</sup>*Hay c. Jacques*, op cit. note 1.

<sup>3</sup>*C.D.L. 7000 Holdings, L.O. c. Scanaxa, s.a.*, op cit. note 1.

## DES NOUVELLES DE NOUS

- Le 24 mai dernier, le Conseil des ministres a procédé à la nomination de Me Patrick Choquette de notre cabinet à titre de président du Comité de discipline de l'ACAIQ (Association des courtiers et agents immobiliers du Québec). Me Choquette continuera à desservir la clientèle à partir du bureau de Saint-Jérôme dans les domaines du droit du travail et du litige civil et commercial. Toute l'équipe PFD félicite Me Choquette pour sa nomination !
- Lors de l'assemblée générale annuelle des Grands frères Grandes sœurs de la Porte du Nord, la directrice, Carole Dionne, a décerné le prix reconnaissance du « *Grand frère de l'année* » à M. Claude Le Bourdais pour son implication remarquable depuis plus de 5 ans auprès de son petit frère, Marc-André, qui assistait à cette assemblée.

**PRENEZ NOTE QUE LA COLONNE JURIDIQUE FAIT RELÂCHE EN JUILLET ET AOÛT. NOUS SOUHAITONS BONNES VACANCES À TOUS NOS LECTEURS !!**



**Prévost  
Fortin  
D'Aoust**

S.E.N.C.

**Avocats**

Agents de marques de commerce  
et de brevets

### 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

## 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.