



LA LOI SUR LA FISCALITÉ MUNICIPALE RÉVEILLE ENCORE LES PASSIONS !

par Me Mathieu Quenneville

Quelle autre loi peut se vanter d'attiser les passions des Québécois comme le fait la *Loi sur la fiscalité municipale* ?

Afin de s'assurer que la *Loi sur la fiscalité municipale* conserve ce monopole, le Législateur vient d'adopter plusieurs amendements qui ont toutefois aussi un effet direct sur les locateurs et les locataires.

Les nouvelles dispositions permettent aux municipalités d'établir des taux de taxes variables et enlèvent aux municipalités le droit d'imposer une surtaxe pour les nouveaux rôles triennaux débutant après le 1er janvier 2001. Ceci a non seulement un impact sur la perception des taxes par les municipalités, mais cela a également un impact sur plusieurs contrats conclus entre les particuliers. En effet, de nombreux baux commerciaux contiennent des stipulations relatives à l'assumption de la surtaxe par l'une des parties. Puisque la surtaxe disparaîtra progressivement, mais que plusieurs de ces contrats sont encore valides, qui des parties devra assumer la hausse de taxe occasionnée par l'abolition de la surtaxe et la création du taux particulier ? En d'autres mots, le locateur peut-il refiler la nouvelle taxe ou une partie de celle-ci à son locataire, même pendant un bail en vigueur ?

Il semble qu'il faille répondre affirmativement à cette dernière question, du moins dans certains cas. Le Législateur a en effet adopté une disposition transitoire qui prévoit que dans l'éventualité où une ville fixe un taux pour les immeubles non résidentiels¹, la stipulation relative à la surtaxe contenue dans un bail pour un immeuble qui appartient à la catégorie des immeubles non résidentiels sera réputée viser la différence entre le taux de taxe foncière général et le taux de base général.

Cette disposition transitoire ne s'applique qu'aux immeubles non résidentiels. Est-il possible qu'elle ne s'applique qu'aux baux commerciaux des immeubles non résidentiels et non aux baux des immeubles industriels ?

Dans certains cas, les parties à un bail relatif à un immeuble industriel pourront bénéficier des effets de l'article 145 de *Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal*. Ce sera notamment le cas dans l'éventualité où une municipalité n'aura pas adopté un taux particulier pour les immeubles industriels.

Nous vous rappelons néanmoins qu'il est essentiel de se référer dans tous les cas au contrat signé entre les parties et de rechercher l'intention de ces dernières lors de la signature de ce contrat. Cette démarche, effectuée en parallèle à l'étude du règlement imposant la taxe, pourra s'avérer très utile afin de déterminer les droits des parties au contrat.

LA DÉNONCIATION DU CONTRAT DE CONSTRUCTION

par Me Sylvain Lallier

Le *Code civil du Québec* édicte à son article 2728 certains principes généraux relatifs à l'hypothèque légale de construction, notamment en ce qui a trait à la dénonciation du contrat au propriétaire.

Tout d'abord, il y a appert que les contrats qui ont été conclus directement avec le propriétaire n'ont pas à être l'objet d'une dénonciation pour que le contractant puisse bénéficier d'une hypothèque légale. Par conséquent, les sous-traitants et les fournisseurs de matériaux qui n'ont pas traité directement avec le propriétaire doivent dénoncer à celui-ci, par écrit, le contrat qu'ils ont conclu avec l'entrepreneur général.

Le but de la dénonciation est de permettre au propriétaire de retenir, à même le prix du contrat de l'entrepreneur général, les sommes monétaires suffisantes pour couvrir les hypothèques légales.

Dans l'éventualité où le propriétaire n'était pas suffisamment diligent pour retenir les sommes et couvrir les dénonciations, celui-ci pourrait devoir payer à deux reprises les mêmes matériaux ou les mêmes services.

¹ Art. 243.33 et 244.31 L.F.M.

Pour qu'une dénonciation soit valide, elle doit être faite par écrit au propriétaire, avec preuve de réception par celui-ci. À noter que la dénonciation doit être reçue par le propriétaire avant l'exécution des travaux de construction à défaut de quoi, tous les travaux exécutés avant la réception de la dénonciation ne seront pas couverts et ne pourront donc faire l'objet d'une hypothèque légale de construction. Par contre, une dénonciation tardive est toujours mieux qu'une absence de dénonciation puisque à la limite, elle permet d'enregistrer une hypothèque légale pour les travaux effectués après la réception, par le propriétaire, de la dénonciation.

Notons aussi que la dénonciation doit absolument être faite au propriétaire lui-même. On réfère donc au propriétaire de l'immeuble ou du fonds sur lequel est érigé l'immeuble. Une dénonciation effectuée à l'architecte ou à l'ingénieur ne vaut pas dénonciation au propriétaire.

Afin de s'assurer du véritable propriétaire, il est toujours approprié d'effectuer une recherche de titre et ainsi identifier de façon certaine, le réel propriétaire de l'immeuble et, du même coup, connaître l'adresse à laquelle on peut adresser la dénonciation, par courrier recommandé ou certifié, afin de se ménager une preuve de réception.

Par ailleurs, la dénonciation doit contenir certains éléments nécessaires à maintenir la validité de l'enregistrement d'une hypothèque légale.

Les éléments essentiels d'une dénonciation adéquate sont la date, le propriétaire, le projet ainsi que l'adresse de celui-ci, le montant du contrat, la nature des travaux et la date du début des travaux et/ou de la première livraison.

Consultez notre site Internet à l'adresse suivante :

www.prevostauclair.com

Cependant, la jurisprudence tolère que la dénonciation ne mentionne pas la valeur du contrat. Nous recommandons tout de même l'insertion de la valeur du contrat afin que le propriétaire soit en mesure d'exercer une retenue suffisante pour couvrir la valeur de ce contrat si l'entrepreneur général ne remplit pas ses obligations envers le sous-traitant.

En conclusion, dans tous les cas où une entreprise est appelée à travailler sur un immeuble à la demande d'une autre personne que le propriétaire, celle-ci doit dénoncer au propriétaire les travaux qui lui ont été confiés par l'entrepreneur général afin de pouvoir bénéficier du droit d'enregistrer une hypothèque légale suite au défaut de paiement de l'entrepreneur général.

En bout de ligne, une dénonciation bien effectuée aura coûté à son expéditeur quelques minutes, un timbre et une enveloppe mais lui permettra peut-être d'épargner bien plus.

DES NOUVELLES DE NOUS !!!

- Madame Véronik Lafond et Monsieur Alexandre Lebeau se sont joints récemment à notre cabinet à titre de stagiaires en droit.

Ceux-ci ont réussi avec succès tous leurs examens du Barreau du Québec.

Félicitations à vous deux et bienvenue dans l'équipe!

- Saviez-vous que nous offrons des services en **gestion des ressources humaines?**

Pour de plus amples informations
m.menard@prevostauclair.com



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

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.

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 203, 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