



SEPTEMBRE
2004

LA COLONNE JURIDIQUE

PRÉVOST AUCLAIR FORTIN D'AOUST, avocats

LA DÉMOLITION D'UN BÂTIMENT ILLÉGALEMENT CONSTRUIT EST-ELLE LA SEULE SOLUTION ** ?

La démolition et la remise en état d'un terrain constituent la sanction ultime d'une infraction à un règlement d'urbanisme municipal. C'est donc avec une grande prudence que les tribunaux rendront de telles ordonnances.

Les tribunaux ont élaboré des critères devant les diriger dans l'exercice de leur pouvoir d'ordonner la démolition d'un bâtiment. C'est ainsi que la Cour supérieure peut refuser l'ordonnance recherchée par la municipalité si la dérogation est mineure et qu'elle a été réalisée par inadvertance¹. Par contre, si l'infraction est claire et n'est pas mineure, tel le cas, par exemple, d'un bâtiment résidentiel construit dans une zone où seules les activités commerciales sont autorisées, la Cour n'hésitera pas à ordonner la démolition du bâtiment à la demande de la municipalité.

La Cour d'appel² a récemment ajouté une situation particulière où, même en de telles circonstances, l'ordonnance de démolition ne sera pas émise.

Dans cette affaire, la Ville de Montréal recherchait une ordonnance afin de faire cesser un usage résidentiel dérogatoire, soit un immeuble à logements multiples localisé dans une zone strictement commerciale. Les circonstances particulières étaient les suivantes :

- la situation dérogatoire perdurait depuis près de 35 ans;
- les travaux de transformation de l'immeuble afin de lui donner une vocation strictement résidentielle avaient été effectués en vertu d'un permis délivré par la Ville;
- la Ville avait attribué des numéros civiques à chacun des logements de l'immeuble sans soulever quelque problème d'occupation;
- l'immeuble avait fait l'objet de plusieurs inspections de la part des employés municipaux au fil des années sans soulever quelque problème d'occupation;
- les défendeurs avaient tenté de faire modifier le zonage, mais la Ville avait refusé et ce, malgré l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme;
- l'immeuble avait toujours abrité un certain nombre de logements résidentiels, même à l'époque où l'usage dominant était commercial;

- la dérogation n'avait pas d'impact négatif sur l'environnement urbain puisqu'il s'agissait d'un immeuble résidentiel situé dans une zone à vocation commerciale, et non l'inverse;
- Aucun voisin ne s'était plaint de la situation.

Ces circonstances exceptionnelles et rarissimes ont fait en sorte que les trois juges de la Cour d'appel ont cru que l'intérêt de la justice justifiait le rejet du recours.

Les tribunaux ont généralement fait respecter les règlements en matière d'urbanisme, malgré qu'il se soit écoulé plusieurs années depuis le début de l'infraction, que des permis autorisant l'usage illégal aient pu être émis par la ville et que des taxes aient pu être perçues pendant un certain temps.

Considérant les agissements de la municipalité, les agissements du défendeur et les effets du maintien de la situation dérogatoire, l'Honorable Juge Rochon jugea qu'il était dans l'intérêt de la justice que le recours de la Ville soit rejeté.

Pour leur part, les Juges Lemelin et Chamberland, conscients que ce nouveau critère pouvait mener à des problèmes d'application des règlements d'urbanisme, prirent bien soin d'indiquer que cette discrétion judiciaire ne devait être exercée qu'exceptionnellement, lorsque les circonstances tout à fait particulières d'un dossier l'exigent pour éviter l'injustice d'une application stricte, rigoureuse et aveugle de la réglementation qui pourrait en résulter.

Par conséquent, aux situations qui furent reconnues par la jurisprudence et qui permettaient à la Cour d'user de son pouvoir discrétionnaire afin de refuser l'émission d'une ordonnance de démolition ou d'une cessation d'un usage, il faut maintenant ajouter le nouveau critère établi par la Cour d'appel dans l'arrêt *Chapdelaine*. Considérant que ce critère est passablement subjectif, il sera intéressant de suivre la jurisprudence en cette matière afin de connaître l'application qu'en feront les tribunaux. Il faudra espérer que les tribunaux n'appliqueront pas cet arrêt afin d'écarter de façon discrétionnaire l'application des règlements de zonage, ce qui rendrait difficile l'évaluation des chances de succès d'un recours judiciaire.

*** Ce texte, dans une version modifiée, a également été publié dans la revue URBANITÉ, distribuée notamment aux membres de l'Ordre des Urbanistes du Québec.*

¹ *Legris c. Doucet*, J.E. 86-424 (C.A.)

² *Montréal (Ville de) c. Chapdelaine*, REJB 2003-40960 (C.A.)

LE FISC REMPORTE LA SÉRIE

Par Louis Morency, avocat

La Loi de l'impôt sur le Revenu¹ et la Loi sur le ministère du Revenu² accordent aux gouvernements provincial et fédéral une fiducie sur les biens d'un employeur qui a effectué une retenue sur les salaires de ses employés qui doit leur être transmise (impôts, assurance-emploi, régime de rentes).

Cette fiducie présumée s'étend notamment sur l'ensemble des biens meubles de l'employeur et perdure jusqu'à ce que toutes les cotisations de l'employé retenues sur son salaire soient transmises au fisc. En vertu de la loi, la fiducie présumée prime sur toute autre garantie, notamment une hypothèque. Or, qu'arrive-t-il lorsque, ignorant l'existence de sommes dues au fisc, un créancier prend en paiement les biens sur lesquels repose sa garantie ou les vend et empêche le produit de réalisation ?

En octobre 2002, la Cour fédérale, division de première instance, déclarait que dans une telle situation, une fois les biens pris en paiement ou vendus et le produit versé au créancier, le fisc ne pouvait plus faire valoir quelque recours que ce soit à l'encontre des biens ou des sommes d'argent distribuées. Évidemment insatisfait de cette décision, la Couronne a porté le tout devant la Cour d'appel fédérale.

Malheureusement pour les créanciers, le 5 mars dernier la Cour d'appel fédérale accueillait la demande du fisc³ et renversait les décisions de première instance. La Cour d'appel, appliquant certains principes d'une décision récente de la Cour suprême du Canada dans une affaire de Colombie-Britannique⁴, déclarait que la fiducie présumée constituait une priorité absolue qui s'appliquait tant sur le bien que sur le produit découlant de sa réalisation. En cas de réalisation du bien, le produit devait être payé au Receveur Général par celui qui l'avait reçu. À défaut, celui-ci engageait sa responsabilité et devenait personnellement redevable des sommes envers le fisc. Ainsi, dans cette affaire, les institutions financières ont été condamnées à verser au ministère du Revenu la valeur des biens qu'elles ont réalisés, et ce, avec dépens.

Cette décision de la Cour d'appel fédérale a un impact considérable sur un créancier voulant réaliser les garanties qu'il détient à l'encontre d'une entreprise susceptible de devoir des sommes d'argent à titre de déductions à la source. Afin d'éviter de mauvaises surprises, les créanciers devront faire diligence et s'assurer que leur débiteur s'acquitte de ses obligations.

DES NOUVELLES DE NOUS !!

- ♦ Félicitations à M. Marcel Ménard, consultant en gestion des ressources humaines et directeur des ressources humaines de notre cabinet, qui a été élu président à la Chambre de commerce et d'industrie Thérèse-de-Blainville.
- ♦ La formation permanente des élus et des administrateurs municipaux bat son plein cet automne et les avocats du secteur du droit municipal et de l'environnement de notre cabinet y joueront un rôle important. C'est ainsi que Me Joanne Côté et Me Stéphane Sansfaçon continuent de participer au programme de formation des élus municipaux organisé par la Fédération québécoise des municipalités (FQM) et donneront cet automne des journées complètes de formation dans les régions de l'Outaouais et des Laurentides.
- ♦ Le 2 octobre prochain, Me Sansfaçon participera à nouveau à titre de conférencier au congrès annuel de la FQM qui regroupe plus de 2000 élus en la Ville de Québec. Me Sansfaçon donnera deux conférences, la première aux élus municipaux de langue anglophone, qui portera sur les récents développements en droit municipal, la seconde aux élus francophones, qui portera sur les difficultés juridiques à éviter lors de l'octroi des contrats.
- ♦ Le 7 octobre prochain, Me Sansfaçon sera conférencier invité de la section des Laurentides de l'Association des directeurs municipaux du Québec (ADMQ), dans le cadre de son colloque annuel qui aura lieu au Mont-Gabriel. La présentation portera sur les récents développements en droit municipal.

¹ L.R.C., 1985, c.1

² L.R.Q., c. M-31

³ P.G.C. c. Banque Nationale du Canada; Canada M.R.N. c. Caisse populaire d'Amos; Canada M.R.N. c. Caisse Populaire Desjardins de Lebel-sur-Quévillon, [2004] A.C.F. no 371

⁴ First Vancouver Finance c. M.R.N., [2002] 2 R.C.S. 720



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

Blainville

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