

Droit immobilier

En bref

N° 65 – Août 2018

EN MANCHETTE

CHRONIQUE

***Fardeau grandissant pour les promoteurs immobiliers au Québec: nouveaux régimes de contributions, de compensations et de redevances qui augmentent les coûts de développement*, par M^{es} Nikolas Blanchette, Marcelo Ciecha, Justine Gauthier et Emilie Bundock**

Les auteurs se penchent sur les récents régimes mis en place pouvant s'imposer aux promoteurs dans le cadre de projets de développements immobiliers. En effet, la dernière année fut la scène de changements importants en ce qui concerne la façon dont l'État exige des promoteurs immobiliers de contribuer au développement urbain ou de compenser certaines atteintes environnementales causées par leurs activités. Ils étudient trois mécanismes législatifs mis en place à cet effet, soit la contribution pour fins de parcs, la redevance relative au financement du nouveau transport du Réseau express métropolitain et la compensation pour l'atteinte aux milieux humides et hydriques. p. 2

JURISPRUDENCE

***Le Groupe Maison Candiac inc. c. Procureur général du Canada*, EYB 2018-296260 (C.F., 22 juin 2018)**

L'art. 80(4)c(ii) de la *Loi sur les espèces en péril* et le *Décret d'urgence visant la protection de la rainette faux-grillon de l'Ouest*, qui empêchent notamment la construction de résidences sur certaines terres, sont valides. p. 24

***Gauthier c. Ville de Mont-Saint-Hilaire*, EYB 2018-296426 (C.S., 21 juin 2018)**

La Ville est tenue responsable du préjudice causé par l'affaissement d'une maison: elle a été négligente en omettant de dévoiler l'information pertinente qu'elle détenait sur la nature du terrain et en n'exigeant pas de l'acheteur des études de sols avant de délivrer le permis de construction. p. 33

***Syndicat de la copropriété du 6629 Saint André (Syn 6629) c. Immeubles Devler inc.*, EYB 2018-295889 (C.S., 19 juin 2018)**

Le fait que la réglementation applicable requiert que la propriété ait deux issues de secours donnant chacune sur une voie publique alors que celle-ci n'en a qu'une seule ne la rend pas enclavée. Un investissement d'une valeur totale de 1,2 M\$ pour répondre à l'exigence d'avoir une deuxième issue de secours ne constitue pas une enclave économique. p. 12

ÉDITIONS YVON BLAIS |

75, rue Queen, bureau 4700, Montréal (Québec) H3C 2N6

Téléphone : 514 842-3937 Télécopieur : 514 842-7144

Fardeau grandissant pour les promoteurs immobiliers au Québec: nouveaux régimes de contributions, de compensations et de redevances qui augmentent les coûts de développement



NIKOLAS BLANCHETTE*
Avocat



MARCELO CIECHA*
Avocat



JUSTINE GAUTHIER*
Avocate



EMILIE BUNDOCK*
Avocate

Résumé

Les auteurs se penchent sur les récents régimes mis en place pouvant s'imposer aux promoteurs dans le cadre de projets de développements immobiliers. En effet, la dernière année fut la scène de changements importants en ce qui concerne la façon dont l'État exige des promoteurs immobiliers de contribuer au développement urbain ou de compenser certaines atteintes environnementales causées par leurs activités. Ils étudient trois mécanismes législatifs mis en place à cet effet, soit la contribution pour fins de parcs, la redevance relative au financement du nouveau transport du Réseau express métropolitain et la compensation pour l'atteinte aux milieux humides et hydriques.

INTRODUCTION

Le développement immobilier a depuis longtemps comporté son lot d'implications de la part de l'État, particulièrement au niveau municipal. Les promoteurs ne sont en effet pas étrangers aux diverses procédures de zonage, d'obtention de permis, de consultations et d'approbation de projets auprès des municipalités, nécessaires à la réalisation de projets de développement immobilier. Toutefois, les dernières années furent la scène de plusieurs changements législatifs dans la façon dont on exige des promoteurs immobiliers qu'ils contribuent au développement urbain, et ce, au-delà des questions d'émission de permis et de taxation foncière municipale¹. Ainsi, il n'est dorénavant plus seulement question de déterminer si un projet est conforme aux orientations urbanistes, mais également de considérer comment il y contribuera. Dans quels objectifs s'inscrivent ces nouveaux régimes? Comment risquent-ils d'affecter les promoteurs immobiliers? C'est ce que nous verrons dans la présente chronique visant à analyser les derniers développements en matière de compensation, de contribution et de redevance reliés au développement immobilier.

Entre 2016 et 2017, le législateur a été très actif afin d'accroître les pouvoirs des municipalités en matière d'urbanisme, de zonage et de prélèvement de redevances et de contributions.

D'abord, le projet de loi 122, que le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire a qualifié de la plus grande décentralisation des pouvoirs vers les municipalités de l'histoire du Québec², attribue un arsenal important de nouveaux pouvoirs aux municipalités, dont celui d'exiger des frais de parcs auprès de « développeurs » cherchant à obtenir la délivrance de permis de construction visant de nouvelles activités ou l'intensification de celles existantes sur des immeubles à proximité de parcs.

Ensuite, le projet de loi 132, qui concerne la conservation des milieux humides et hydriques, a opéré un changement complet dans la façon dont les propriétaires de terrains en milieux humides et hydriques doivent contribuer au maintien de ceux-ci.

* M^e Nikolas Blanchette, associé chez Fasken et le leader du groupe de pratique en litige immobilier au bureau de Montréal, concentre sa pratique en litige commercial, immobilier et contractuel, incluant l'expropriation. M^e Marcelo Ciecha, également avocat chez Fasken au sein du groupe de pratique de litige commercial, concentre sa pratique principalement en litige immobilier et en responsabilité du fabricant. M^e Justine Gauthier, avocate au sein du même cabinet, fait partie du groupe Litige commercial et agit dans le cadre de litiges civils et commerciaux complexes. M^e Emilie Bundock, également avocate au sein du même cabinet, fait partie des groupes Énergie, Mines, Environnement et Changements climatiques du cabinet; elle concentre sa pratique principalement en droit de l'environnement, en droit autochtone et en droit politique.

1. V. HERGETT et L. BEAUREGARD, « Les contributions reliées au développement immobilier et autres redevances municipales », dans *Développements récents en droit municipal*, vol. 442, Service de la formation continue, Barreau du Québec, 2018, Montréal, Éditions Yvon Blais, [EYB2018DEV2586](#).

2. MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES, DES RÉGIONS ET DE L'OCCUPATION DU TERRITOIRE (MAMROT), « Projet de loi n° 122 — Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs », *Muni-Express* n° 6, 26 juin 2017, en ligne : <https://www.mamot.gouv.qc.ca/publications/bulletin-muni-express/2017/n-6-26-juin-2017/>.

Enfin, l'adoption du projet de loi 137, concernant le Réseau express métropolitain (le « REM »), a créé l'imposition d'une redevance aux développements immobiliers à proximité des stations du REM, dans une optique de captation de la plus-value foncière que créera la venue du nouveau réseau de transport collectif.

I – LA CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS

A. Contexte et objectif de la mesure

Les parcs et les espaces verts sont des éléments essentiels à la qualité de vie des municipalités. Toutefois, leur survie est menacée par le développement urbain, et ce, tant par la cession d'espaces verts à des projets de développements immobiliers que par l'implantation de développements immobiliers à proximité de parcs, qui y apportent inévitablement une augmentation d'achalandage. Cela peut générer un besoin pour la création de nouveaux parcs ou une augmentation du coût d'entretien des parcs existants.

Dans le but d'entretenir et d'améliorer les parcs et les espaces naturels sur leur territoire, les pouvoirs publics québécois ont depuis longtemps imposé des règles de cession de terrain et de contribution financière relativement aux parcs, par le biais de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU ou la Loi)³. Ainsi depuis 1963, les villes et les municipalités peuvent exiger une contribution pour fins de parcs lors de l'approbation d'une opération cadastrale⁴. L'objectif d'une telle mesure fut très bien défini par la Cour d'appel, dans l'arrêt de principe *Location Imafa SEC c. Lévis (Ville de)*⁵:

[17] L'objectif visé par le législateur est de permettre à la municipalité, par la contribution pour fins de parcs, de se constituer un fonds de financement pour l'aménagement et l'entretien des parcs et terrains de jeux en corrélation avec le développement ou l'aménagement de son territoire. Il s'agit d'un moyen efficace de répondre aux besoins générés par les nouveaux occupants d'un secteur en voie de développement sans avoir à financer elle-même ces investissements.

Il est à noter que la Loi a subi plusieurs révisions et modifications depuis son adoption en 1979, de sorte que les pouvoirs des municipalités ont évolué avec le temps, notamment en ce qui concerne la contribution pour fins de parc pour élargir les possibilités d'exiger une contribution lors du lotissement ou de la construction sur un terrain.

3. RLRQ, c. A-19.1.

4. *Charte de la ville de Montréal*, art. 610b): S.Q. 1963, c. 70, art. 21. Pour les municipalités régies par la *Loi sur les cités et villes* (LCV), le pouvoir les habilitant se retrouvait à l'article 429 (S.Q. 1960, c. 76, art. 26).

5. *Location Imafa SEC c. Lévis (Ville de)*, J.E. 2005-2070 (C.A.), [EYB 2005-97053](#) ainsi que *9114-6308 Québec inc. c. Montréal (Ville de)*, 2015 QCCS 3604, [EYB 2015-255175](#).

Selon le projet de loi 122, une municipalité locale peut dorénavant exiger une contribution pour la délivrance d'un permis de construction relatif à des travaux permettant que soient exercées sur l'immeuble de nouvelles activités ou que soient intensifiées des activités existantes.

Le régime de contribution pour fins de parcs qui était en vigueur avant l'adoption du projet de loi 122 avait une portée plus limitée. La contribution était notamment exigée lors de l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ou lors de la délivrance d'un permis de construction pour un immeuble faisant l'objet d'un projet de réaménagement (« redéveloppement ») selon les deux premiers alinéas de l'article [117.1](#) LAU. Les municipalités n'étaient donc pas en mesure d'exiger une contribution pour fins de parcs lors de l'émission d'un permis de construction relatif à des

travaux effectués sur un immeuble ayant pour but de créer de nouvelles activités ou de les intensifier. De plus, les municipalités ne pouvaient exiger une cession de terrain excédant 10 % de la superficie du site.

Le projet de loi 122, sanctionné le 16 juin 2017, s'inscrit dans une optique de reconnaissance du rôle du gouvernement de proximité des municipalités et d'augmentation de leur autonomie et de leurs pouvoirs. Il introduit de nouvelles dispositions qui élargissent leur marge de manœuvre à l'égard des contributions sur les frais de parcs.

B. Présentation des points saillants et des dispositifs clés

Le projet de loi 122 introduit trois changements importants à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* concernant la contribution pour fins de parcs.

Premièrement, une municipalité locale peut dorénavant exiger, dans son règlement de zonage, une contribution pour la délivrance d'un permis de construction relatif à des travaux permettant que soient exercées sur l'immeuble de nouvelles activités ou que soient intensifiées des activités existantes selon l'article 6 de ce projet de loi. Les municipalités pourront choisir de se prévaloir de ce nouvel outil leur permettant d'assujettir les permis de construction à la contribution pour fins de parcs, en définissant les usages et activités dans leur règlement de zonage. Cela aura pour conséquence d'assujettir à la contribution les développeurs immobiliers souhaitant faire une demande de permis de construction concernant des travaux permettant que soient exercées sur l'immeuble de nouvelles activités ou que soient intensifiées des activités existantes.

Deuxièmement, les municipalités peuvent maintenant exiger la cession d'un terrain dont la superficie excède 10 % de la superficie du site lorsque le terrain à l'égard duquel est demandé le permis de lotissement ou de construction est situé dans l'un des secteurs centraux de la municipalité et constitue, en tout ou en partie, un espace vert. Si, dans un tel cas, la municipalité exige à la fois la cession d'un terrain et le versement d'une somme, le montant versé ne doit pas excéder 10 % de la valeur du site.

Troisièmement, la Loi édicte maintenant que le règlement de zonage ou de lotissement qui prévoit une contribution pour

fins de parcs doit établir les règles de calcul de la superficie de terrain qui doit être cédé ou de la somme qui doit être versée. Ainsi, les municipalités se voient octroyer une large latitude pour déterminer comment la contribution devra être calculée.

La Loi prévoit que les règles de calcul établies par la municipalité pour déterminer la contribution pour fins de parcs doivent tenir compte du crédit au propriétaire, de tout versement ou paiement fait par le passé à l'égard d'une partie du site ou de son entièreté. Dorénavant, ces règles doivent donc tenir compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout versement qui a été fait antérieurement à l'égard de tout ou partie du site. Auparavant, seules les cessions liées à une opération cadastrale étaient considérées dans la détermination de la contribution. Depuis l'adoption du projet de loi 122, le crédit au propriétaire pour des contributions effectuées par le passé doit donc aussi s'appliquer pour les permis de construction⁶.

C. Cas d'application: Ville de Montréal

Dans le cas de la Ville de Montréal, depuis le 19 juin 2018, le *Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal (17-055)* (le « Règlement 17-055 ») s'applique sur l'ensemble des arrondissements.

Conformément au Règlement 17-055, le propriétaire d'immeuble qui veut obtenir un permis pour lotir un site ou bien y construire ou y transformer un bâtiment principal afin de compléter un projet de redéveloppement doit faire une contribution aux fins de parcs dans les trois situations suivantes:

1. Lors d'une demande de permis de lotissement visant l'approbation d'une opération cadastrale ayant pour effet de morceler un lot (remembrement de lots non visés);
2. Lors d'une demande de permis de construction pour un nouveau bâtiment principal sur un lot créé par la rénovation cadastrale, qui a remplacé une partie de lot du cadastre ancien et pour lequel aucune contribution aux fins de parcs n'avait été payée;
3. Toute demande de permis de construction visant la réalisation d'un projet de redéveloppement⁷.

6. Art. 117.1 et s. LAU.

7. Soit: a) un projet de construction d'un nouveau bâtiment ayant pour effet de créer trois logements et plus; b) un projet de transformation d'un bâtiment existant ayant pour effet d'ajouter trois logements et plus; c) un projet de transformation d'un bâtiment existant ayant pour effet d'ajouter un ou deux logements dans ce bâtiment alors que deux autres logements avaient déjà été ajoutés dans les cinq dernières années (le total de tous ces logements ajoutés sur une période de cinq ans donne donc trois et plus); et d) dans le cas de la démolition d'un bâtiment et d'une reconstruction, le projet accroît le nombre de logements par rapport au bâtiment démolé, et donne lieu à la création de trois

Le montant de la contribution est basé sur un pourcentage de la valeur du terrain seulement⁸. Ce pourcentage ne peut pas dépasser 10 %. Selon le type de permis demandé par le promoteur, la contribution sera calculée de différentes manières⁹.

Cependant, il faut noter que la réglementation uniforme sur la contribution aux fins de parcs comprend des exceptions et des exemptions qui réduisent le montant de la contribution ou en exemptent les propriétaires entièrement, selon le cas¹⁰.

Puis, conformément au Règlement, la Ville de Montréal peut également demander au propriétaire d'un immeuble (terrain vacant ou terrain bâti) une contribution en terrain ou en argent ne pouvant excéder 10 % de la superficie ou de la valeur du site.

Le terrain cédé est alors aménagé en parc, alors que les contributions en argent sont placées dans un fonds réservé servant uniquement à acquérir, aménager, améliorer ou maintenir des parcs, des terrains de jeux ou des espaces naturels.

II- LA COMPENSATION POUR L'ATTEINTE AUX MILIEUX HUMIDES ET HYDRIQUES

A. Contexte et objectif de la mesure

Tout comme les parcs et les espaces verts, les milieux humides et hydriques permettent d'améliorer la qualité de vie des citoyens¹¹. En stabilisant les sols, la végétation des milieux humides aide à réguler les phénomènes naturels et à prévenir les dommages causés par les inondations¹².

Les pouvoirs publics québécois reconnaissent le rôle des milieux humides et leur utilité, et se sont engagés à en ralentir

logements et plus (si la demande de permis pour la reconstruction est déposée dans les cinq ans suivant la démolition).

8. La valeur du terrain est établie par un évaluateur agréé mandaté par la Ville qui peut différer de la valeur au rôle d'évaluation foncière.
9. Dans le cas d'une demande de permis de lotissement, la contribution équivaut à 10 % de la superficie ou de la valeur du terrain. S'il s'agit d'une demande de permis de construction pour un nouveau bâtiment principal sur un lot créé par la rénovation cadastrale, qui a remplacé une partie de lot du cadastre ancien, la contribution est de 10 % de la valeur du terrain. Dans le cas d'un projet de redéveloppement, la contribution de 10 % de la valeur du terrain est calculée au prorata du nombre de logements créés en soustrayant les logements sociaux et communautaires, et les logements de trois chambres et plus, en fonction d'une formule.
10. La contribution n'est pas exigée dans les cas suivants: les projets de redéveloppement qui n'ajoutent pas de logements, comme les projets uniquement commerciaux ou industriels; les projets institutionnels à des fins d'éducation, de santé et de services de garde à l'enfance; les projets de logements sociaux et communautaires.
11. Mémoire de la ville de Montréal, présenté dans le cadre du projet de loi n° 132: *Loi concernant la conservation des milieux humides et hydriques*, Montréal, mai 2007.
12. P. BRIDGEWATER, 2007. « Landscape Ecology and Wetlands: A Landscape Approach to Wetland Conservation and Wise Use through the Ramsar Convention », discours du secrétaire général de la Convention de RAMSAR.

tir la perte, parfois aux dépens du développement urbain. Cette préoccupation a atteint un point particulièrement critique dans la foulée des inondations du printemps 2017, qui coïncidaient d'ailleurs avec le dépôt à l'Assemblée nationale du projet de loi 132 – *Loi sur la conservation des milieux humides et hydriques*.

Les pouvoirs publics ont complété la modernisation du régime d'autorisation environnementale de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (LQE)¹³ qui avait été annoncée dans le Livre vert de 2015. Ainsi le 16 juin 2017, le projet de loi 132 concernant la conservation des milieux humides et hydriques a été adopté à l'unanimité par l'Assemblée nationale.

Les dispositions de la *Loi concernant la conservation des milieux humides et hydriques*¹⁴ (la *Loi sur les milieux humides*) s'inspirent de l'approche « éviter–minimiser–compenser pour mieux protéger et restaurer » pour atteindre l'objectif général d'« aucune perte nette ». La *Loi sur les milieux humides* instaure un nouveau régime d'autorisation environnementale applicable aux activités en milieux humides et hydriques, de même qu'un régime de compensation en cas d'atteinte à ces milieux, et vient également accroître l'implication des municipalités dans la planification du territoire relativement à la conservation et à la restauration des milieux naturels.

À la suite de l'adoption de la *Loi sur les milieux humides*, la section V.1 du chapitre IV du titre I de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, qui porte sur les milieux humides et hydriques, est entrée en vigueur le 23 mars 2018. Les dispositions prévues dans la *Loi sur les milieux humides* concernant le régime de compensation continueront de s'appliquer de manière transitoire jusqu'à l'entrée en vigueur d'un nouveau cadre réglementaire. Un projet de règlement sur la compensation pour l'atteinte aux milieux humides et hydriques a d'ailleurs été publié à la *Gazette officielle du Québec* le 23 mai 2018; une consultation publique sur ce projet de règlement a eu lieu pour une période de 45 jours, entre le 23 mai et le 6 juillet 2018.

B. Présentation des points saillants et des dispositifs clés

La *Loi sur les milieux humides* prévoit l'insertion d'une nouvelle section portant sur les milieux humides et hydriques dans la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

L'un des changements majeurs apportés par la *Loi sur les milieux humides* concerne les notions mêmes de milieu humide et milieu hydrique. Les débats jurisprudentiels des dernières années démontrent que la qualification de « milieux

humides et hydriques » présente des difficultés¹⁵. La *Loi sur les milieux humides* vient en quelque sorte codifier une définition de l'expression « milieux humides et hydriques » pour clarifier l'état du droit en la matière. L'expression « milieux humides et hydriques » est définie à l'article 46.0.2 LQE :

L'un des changements majeurs apportés par la *Loi sur les milieux humides* concerne les notions mêmes de milieu humide et milieu hydrique. Un milieu peut être qualifié d'humide ou hydrique même si la présence d'eau n'est pas visible, et même lorsqu'il n'y a pratiquement pas d'eau.

Pour l'application de la présente section, l'expression « milieux humides et hydriques » fait référence à des lieux d'origine naturelle ou anthropique qui se distinguent par la présence d'eau de façon permanente ou temporaire, laquelle peut être diffuse, occuper un lit ou encore saturer le sol et dont l'état est stagnant ou en mouvement. Lorsque

l'eau est en mouvement, elle peut s'écouler avec un débit régulier ou intermittent.

Un milieu humide est également caractérisé par des sols hydromorphes ou une végétation dominée par des espèces hygrophiles.

Sont notamment des milieux humides et hydriques :

1° un lac, un cours d'eau, y compris l'estuaire et le golfe du Saint-Laurent et les mers qui entourent le Québec;

2° les rives, le littoral et les plaines inondables des milieux visés au paragraphe 1°, tels que définis par règlement du gouvernement;

3° un étang, un marais, un marécage et une tourbière.

Les fossés de voies publiques ou privées, les fossés mitoyens et les fossés de drainage, tels que définis aux paragraphes 2° à 4° du premier alinéa de l'article 103 de la *Loi sur les compétences municipales* (chapitre C-47.1), ne constituent pas des milieux humides et hydriques.

En termes moins techniques, cela signifie qu'un milieu peut être qualifié d'humide ou hydrique même si la présence d'eau n'est pas visible, et même lorsqu'il n'y a pratiquement pas d'eau. Les promoteurs immobiliers doivent donc être particulièrement vigilants, puisqu'il n'est pas toujours évident qu'un terrain comporte un milieu humide ou hydrique.

La *Loi sur les milieux humides* instaure un encadrement juridique plus clair, donc une certaine prévisibilité dans la manière dont seront autorisées les interventions dans ces « milieux humides et hydriques ». Comme mentionné plus haut, une définition claire des milieux humides et hydriques a été introduite, ce qui devrait permettre de réduire les incertitudes pour les promoteurs immobiliers, et ainsi les débats d'experts et la judiciarisation de dossiers. De plus, les nouveaux plans régionaux des milieux humides et hydriques produits par les MRC permettront aux promoteurs immobiliers de mieux évaluer les contraintes environnementales associées aux sites envisagés.

La *Loi sur les milieux humides* vient également redéfinir de façon importante les responsabilités des promoteurs immo-

13. RLRQ, c. Q-2.

14. L.Q. 2017, c. 14.

15. Voir notamment Québec (*Procureur général*) c. *Atocas de l'érablé inc.*, 2013 QCCA 1794, [EYB 2013-228029](#); *Procureure générale du Québec (Ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs)* c. *3563308 Canada inc. (Héritage Terrebonne)*, 2018 QCCA 48, [EYB 2018-289382](#).

biliers relativement à la présence de milieux humides et hydriques dans le cadre de la réalisation de leurs projets immobiliers. Il y a lieu de rappeler que la *Loi sur les milieux humides* instaure un régime d'autorisation environnementale applicable aux interventions dans ces milieux. Dans ce contexte, la *Loi sur les milieux humides* requiert du promoteur qu'il détermine lui-même si son projet est situé dans un milieu humide ou hydrique, et exige que celui-ci fournisse, au soutien de sa demande d'autorisation, une étude de caractérisation des milieux visés¹⁶. Par ailleurs, plutôt que de permettre au promoteur de participer à la conservation ou à la remise en état des milieux humides et hydriques affectés, le législateur semble privilégier le recours à la compensation financière dans le cas des projets immobiliers. En effet, le *Projet de règlement sur la compensation pour l'atteinte aux milieux humides et hydriques* ne prévoit pas que le paiement de la contribution financière puisse être remplacé, en tout ou en partie, par l'exécution de travaux visant la restauration ou la création de milieux humides ou hydriques dans le cas des projets de développement immobilier; la délivrance de l'autorisation dans le cas de tels projets serait assujettie au paiement d'une contribution financière sans possibilité de remplacer cette contribution financière par un projet de compensation¹⁷.

C. Domaine d'application et effets de la réglementation

Le gouvernement a proposé un *Projet de règlement sur la compensation pour l'atteinte aux milieux humides et hydriques* qui vient préciser certains éléments de mise en œuvre du nouveau régime d'autorisation de la *Loi sur la qualité de l'environnement* qui est entré pleinement en vigueur le 23 mars 2018. Le projet de règlement propose notamment une formule de calcul de la contribution financière claire. Comme mentionné plus haut, les dispositions prévues dans la *Loi sur les milieux humides* concernant le régime de compensation continueront de s'appliquer de manière transitoire jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau cadre réglementaire.

Il y a lieu de souligner que les promoteurs immobiliers devront faire la démonstration qu'il leur est impossible d'éviter d'affecter le milieu humide et hydrique présent sur le terrain¹⁸. Cette exigence s'inscrit dans l'approche « éviter–minimiser–compenser pour mieux protéger et restaurer » pour atteindre l'objectif général d'« aucune perte nette ». La compensation est requise lorsqu'il y a une atteinte aux milieux humides et hydriques. Aux fins de la délivrance de l'autorisation, la contribution financière payable sera déterminée selon la formule de calcul alors en vigueur. À titre de mesure transitoire, en attendant l'entrée en vigueur du règlement sur la compensation pour l'atteinte aux milieux humides et hydriques, la

formule suivante a été retenue pour calculer le montant de la contribution financière :

$$MC = (ct + vt) \times S$$

où :

MC = Montant de la contribution financière (en \$)

ct = coût de création ou de restauration d'un milieu humide ou hydrique, calculé à partir du coût de base (fixé à 20 \$/m² de manière transitoire) et ajusté selon un multiplicateur variant entre 1 et 3 selon la rareté des milieux humides et hydriques dans la zone où est situé le projet (3 zones)

vt = Valeur du terrain (au m²) selon l'évaluation municipale ou le prix de substitution (au m²) prévu à l'article 5 de l'annexe I du *Règlement sur la vente, la location et l'octroi de droits immobiliers sur les terres du domaine de l'État*

S = Superficie de la portion de milieux humides et hydriques affectée par l'activité réalisée (en m²)

La nouvelle méthode de calcul considère le contexte local en déterminant un facteur de modulation régionale, qui reflète le niveau d'influence des impacts potentiels des activités humaines sur les milieux humides et hydriques selon le type d'activités humaines présentes sur le territoire de la municipalité. Cette méthode tient aussi compte de l'état initial des milieux humides et hydriques et de la perte de fonctions écologiques engendrée par un projet, pour déterminer la contribution financière à verser. Le *Projet de règlement sur la compensation pour l'atteinte aux milieux humides et hydriques* propose la même méthode de calcul et prévoit que le coût de base de création ou de restauration d'un milieu humide ou hydrique soit fixé à 20 \$/m² et indexé chaque année¹⁹.

Finalement, rappelons qu'un promoteur immobilier qui réalise des travaux dans un milieu humide ou hydrique sans avoir préalablement obtenu un certificat d'autorisation du ministre du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques s'expose à une sanction administrative pécuniaire d'un montant de 5 000 \$²⁰. Si le Ministère procède plutôt par le biais d'une poursuite pénale, les amendes pour un tel manquement sont de 15 000 \$ à 3 000 000 \$ pour les entreprises²¹. Enfin, il y a lieu de souligner qu'en plus des amendes mentionnées précédemment, les promoteurs immobiliers pourraient devoir démolir les travaux réalisés en contravention à la *Loi sur la qualité de l'environnement* et remettre les lieux en état²².

16. Art. 46.0.3 LQE.

17. *Projet de règlement sur la compensation pour l'atteinte aux milieux humides et hydriques*, (2018) 150 G.O. II, 3415, art. 9.

18. Art. 46.0.3(2) LQE.

19. *Projet de règlement sur la compensation pour l'atteinte aux milieux humides et hydriques*, (2018) 150 G.O. II, 3415, art. 6.

20. Art. 115.25 LQE.

21. Art. 115.31 LQE.

22. Art. 114 LQE.

III– LA REDEVANCE DE TRANSPORT À L'ÉGARD DU RÉSEAU EXPRESS MÉTROPOLITAIN (REM)

A. Contexte et objectif de la mesure

Le 17 mai 2016, la Caisse de dépôt et placement du Québec annonçait, en partenariat avec le gouvernement du Québec, la venue d'un nouveau réseau de transport collectif dans la grande région de Montréal. Le Réseau express métropolitain, qui reliera la Rive-Sud de Montréal, l'aéroport Pierre-Elliott-Trudeau, le centre-ville de Montréal, l'ouest de l'Île et Deux-Montagnes, est sans contredit le plus grand projet en matière de transport et mobilité dans la région métropolitaine de Montréal depuis la construction de son métro, inauguré en 1966.

La venue du REM, dont la mise en service est prévue pour 2020, est fort susceptible de stimuler le développe-

ment urbain et immobilier au pourtour de ses stations, particulièrement celles situées dans des quartiers qui auront été jusque-là particulièrement mal desservis par le transport collectif. De tels scénarios ont pu être observés à Toronto et Vancouver, avec la venue respective de Metrolinx et du Skytrain, où l'on a pu observer d'importants quartiers résidentiels se développer dans un certain rayon.

Anticipant l'augmentation de valeur susceptible de découler du développement immobilier à proximité des stations du REM, le gouvernement du Québec et la CDPQ se sont penchés sur la façon de capter cette plus-value foncière, et ce, dans l'optique de financer l'infrastructure majeure que sera le REM.

Cette démarche s'est traduite par l'élaboration du *Règlement concernant la redevance de transport à l'égard du Réseau express métropolitain* (le « Règlement sur la redevance »), adopté le 4 avril 2018. En vertu du Règlement sur la redevance, les promoteurs immobiliers seront tenus de payer une redevance pour les nouvelles constructions et les projets de rénovation majeurs à proximité des stations du REM.

B. Présentation des points saillants et des dispositifs clés

Face à l'entrée en vigueur du Règlement sur la redevance, les promoteurs immobiliers et les propriétaires planifiant des projets de développement ou de rénovation majeurs à proximité de stations du REM devront se poser les deux questions suivantes :

1. *Le projet envisagé est-il assujéti à la redevance ?*

2. *Quels sont les paramètres de la redevance payable ?*

Nous répondrons à ces deux questions dans la présente section.

1. *Le projet envisagé est-il assujéti à la redevance ?*

Afin de déterminer si un projet est sujet au paiement de la redevance relative au REM, trois aspects du projet doivent être considérés : la localisation, le type de projet et la période dans laquelle le projet s'inscrit dans le temps.

a) *La localisation*

La redevance s'applique à l'égard des propriétés situées en tout ou en partie dans un rayon d'un kilomètre à partir de chacune des gares et stations ; sauf pour les zones des stations Édouard-Montpetit, Gare centrale et McGill, dont le rayon est plutôt de 500 mètres.

Il est à noter que l'assujétiement à la redevance en termes géographiques est purement déterminé selon le rayon mesuré à partir de chaque station, et non de la distance accessible de façon piétonnière ou routière entre la propriété et la station.

Cela signifie donc que, dans certains cas, des projets pourraient être assujétiés au paiement de la redevance même si l'accès à la station du REM n'est pas particulièrement optimal.

Le Règlement sur la redevance inclut, à son Annexe B, une carte géographique ainsi qu'une liste des lots

touchés par l'obligation de redevance, ce qui facilite l'exercice de vérification.

b) *Le type de projet*

Les types de travaux visés par le Règlement sur la redevance sont la construction d'un bâtiment, la reconstruction d'un bâtiment sauf pour la superficie de celle-ci résultant d'un sinistre survenu dans les 24 mois précédents, l'augmentation de la superficie de plancher d'un bâtiment, ainsi que le réaménagement d'un bâtiment en lien avec un changement d'usage, même partiel, consistant dans le passage de l'une à l'autre des huit catégories d'usage suivantes, incluant une catégorie d'usage résiduelle qui n'exclut aucun usage en particulier :

- Habitation ;
- Commerces de détail, de restauration ou de divertissement et services personnels ;
- Bureau d'affaires et services professionnels ;
- Commerce d'hébergement ou de lieu de réunion ;
- Institutionnel ;
- Industrie, commerces de gros, services para-industriels et services automobiles ;
- Industrie de recherche et de développement et centre de données ;
- Tout autre usage non défini dans l'une ou l'autre des catégories précitées.

Seul un changement d'usage d'une sous-catégorie à une autre sous-catégorie d'une même catégorie définie (soit l'une ou l'autre des catégories définies sauf la catégorie résiduelle générale), selon ce qui est prévu en annexe au règlement, n'est pas assujéti à titre de réaménagement visé par le Règlement sur la redevance²³.

23. Annexe D du Règlement sur la redevance.

Ensuite, pour être assujettis à la redevance, ces travaux devront à la fois :

- excéder une valeur de 756 150 \$²⁴ en date de 2018²⁵ ;
et
- viser une superficie de plancher égale ou supérieure à 2000 pi² (186 m²)²⁶.

La valeur des travaux est établie par la municipalité, sur la base des renseignements fournis au soutien de la demande de permis. Le Règlement sur la redevance prévoit certaines modalités précises de ce qui doit faire partie ou non du calcul de la valeur des travaux²⁷.

c) La période dans laquelle le projet s'inscrit dans le temps

La redevance étant payable au moment de l'émission du permis de construction, seuls les travaux dont le permis a été livré après l'entrée en vigueur du Règlement sur la redevance, soit le 1^{er} mai 2018, sont assujettis à celle-ci.

2. Quels sont les paramètres de la redevance payable ?

Lorsqu'il est établi que les travaux sont assujettis au paiement de la redevance, reste à en déterminer le montant.

Le Règlement sur la redevance en établit le montant selon un taux payable au mètre carré. La redevance payable est donc égale au taux applicable, multiplié par la superficie de plancher faisant l'objet des travaux.

Aux fins de l'établissement de la redevance, la superficie de plancher visée est égale à la somme de la superficie de chacun des planchers faisant l'objet des travaux assujettis, incluant celui de toute mezzanine et de tout sous-sol. La superficie de plancher est mesurée à partir de la face externe des murs extérieurs.

Le taux de redevance exigé est le même pour toutes les zones, soit 107,64 \$ du mètre carré, soit 10 \$ du pied carré. Ces montants seront indexés au 1^{er} janvier de chaque année. Le résultat de cette indexation sera publié à la *Gazette officielle du Québec*.

Il est toutefois important de noter que la redevance sera imposée de manière progressive. Ainsi, 50 % du taux sera applicable jusqu'au 31 décembre 2018, puis 65 % du taux sera applicable jusqu'au 31 décembre 2019, et 80 % du taux sera applicable jusqu'au 31 décembre 2020.

Le montant de la redevance devra être payé en totalité au moment de la délivrance du permis de construction. Les municipalités devront exiger l'obtention d'un permis préalable-

ment à la réalisation de travaux assujettis à la redevance, et ce, même si ces travaux auraient pu être effectués sans permis de construction en vertu de la réglementation municipale. Lorsque des travaux assujettis à la redevance sont effectués sans permis, la redevance est exigible du seul fait qu'il s'agit de travaux assujettis.

CONCLUSION

La croissance urbaine ne constitue pas seulement une source de revenus immédiate et future : elle s'accompagne également de frais importants en services et équipements collectifs, à assumer par les municipalités et les paliers supérieurs du gouvernement. Ces coûts sont d'autant plus importants lorsque la croissance se fait dans un contexte d'étalement urbain.

Ces trois mesures témoignent de cette nouvelle tendance s'inscrivant dans l'optique de faire compenser ou payer les promoteurs immobiliers du profit commun de la municipalité ainsi que du public dans son ensemble.

En souhaitant élargir la possibilité pour les municipalités de faire assumer le coût des services additionnels par les promoteurs immobiliers, le Québec s'inspire de juridictions ailleurs au Canada telles que l'Ontario (depuis 1997) et la Ville de Calgary (depuis 2016)²⁸.

Les trois mesures traitées dans le présent bulletin témoignent de cette nouvelle tendance s'inscrivant dans l'optique de faire compenser ou payer les promoteurs immobiliers du profit commun de la municipalité ainsi que du public dans son ensemble.

Dans le cas de la contribution pour parcs et des compensations pour milieux humides et hydriques, il s'agit principalement d'exiger des promoteurs immobiliers qu'ils compensent l'atteinte causée par leurs projets à certains milieux, tandis que la redevance du REM s'inscrit plutôt dans une optique de faire payer les promoteurs pour l'avantage de se trouver à proximité d'un important réseau de transport collectif. De ce fait, on vient monétiser la localisation de projets de développement comme mode de financement du REM.

Cependant, dans un contexte où les projets de développement immobiliers se voient imposer de plus en plus de formes de contributions et de redevances, il deviendra de plus en plus ardu pour les promoteurs de partager la facture avec les futurs acquéreurs. Nous pouvons anticiper que la mise en place de telles mesures donnera certainement lieu à d'importants débats, que ce soit dans la sphère publique ou devant les tribunaux.

Dans tous les cas, les promoteurs immobiliers se doivent de bien connaître la portée de la réglementation en vigueur afin de ne pas avoir de mauvaise surprise lors du dépôt d'une demande de permis de construction ou d'opération cadastrale, surtout lorsque ce type de construction se trouve à proximité d'un milieu humide ou hydrique ou d'une gare du réseau électrique métropolitain.

24. Art. 97.2 de la Loi sur l'Autorité régionale de transport métropolitain, RLRQ, c. A-33.3 (LARTM).

25. Le montant fixé est indexé annuellement.

26. Art. 97.2, al. 2 LARTM.

27. Art. 5 du Règlement sur la redevance.

28. Naheed NENSHI, « Nenshi: We're finally going to stop subsidizing sprawl », *Calgary Herald*, 14 janvier 2016, en ligne : <http://goo.gl/MHEODH> (page consultée le 22 février 2016).

Bail d'un logement

[EYB 2018-295764](#)

Cour du Québec

Hébert c. Yu

505-80-007907-173

16 mai 2018

Décideur(s)

Gervais, Céline

Type d'action

APPEL d'une décision de la Régie du logement. ACCUEILLI.

Indexation

LOUAGE; BAIL D'UN LOGEMENT; DROITS ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE; DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX; REPRISE DE LOGEMENT; **ADMINISTRATIF**; CONTRÔLE JUDICIAIRE; NORME DE CONTRÔLE; ERREURS DE FAIT ET DE DROIT; JUSTICE NATURELLE; DROIT D'ÊTRE ENTENDU

Résumé

Les questions d'administration de la preuve sont au cœur de la compétence du décideur et la décision d'accorder une remise relève de son pouvoir discrétionnaire de gestion d'instance. La question des parties à l'instance n'est pas une question constitutionnelle ou de compétence, ni d'une question de droit générale qui revêt une importance capitale pour le système juridique dans son ensemble et étrangère au domaine d'expertise de la Régie. Ainsi, la norme de la décision raisonnable s'applique ici. La juge administrative a estimé à tort que la locataire ne subissait aucun préjudice du fait de n'être pas partie aux procédures de reprise d'instance. Bien que celle-ci ait reçu l'avis de reprise et ait été au courant des procédures du locateur pour la reprise de possession du logement, rien ne permet de contourner le fait qu'elle n'est pas partie à ces procédures. D'ailleurs, elle n'a pas reçu d'avis d'audition pour ce dossier, et l'on remarque à la toute fin de la décision qu'elle était absente. La locataire subit manifestement un préjudice. Elle se voit ordonner de quitter un logement qu'elle occupe, non pas à titre de simple occupante, mais bien de locataire, alors que l'indemnité de départ n'est versée qu'au locataire, qui seul était partie aux procédures. Aucune demande d'amendement pour ajouter le nom de la locataire comme partie défenderesse n'a été présentée à la Régie, qui aurait pu rendre une décision pour permettre l'amendement malgré l'expiration des délais pour déposer une demande de reprise de possession. Ce n'est pas au stade de l'appel qu'il est possible de remédier à cette situation. Le défaut d'avoir corrigé cette situation et d'avoir inclus la locataire comme partie défenderesse à la demande de reprise de possession est fatal à cette demande, laquelle aurait dû être rejetée. En effet, la conclusion contraire n'appartient pas aux issues possibles acceptables pouvant se justifier au regard des faits et du droit, notamment à cause des effets de la décision envers la locataire. L'appel est accueilli.

Suivi

Nos recherches n'ont révélé aucun suivi relativement au présent jugement.

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [1960](#) et s.

Loi sur la Régie du logement, RLRQ, c. R-8.1, art. [59](#)

Jurisprudence citée

Alexandre c. 7051433 Canada inc., [EYB 2016-263198](#), 2016 QCCA 425 (C.A.)

Bachene c. Fresne, [EYB 2017-277309](#), 2017 QCCQ 1188 (C.Q.)

Dunsmuir c. Nouveau-Brunswick, [2008] 1 R.C.S. 190, 2008 CSC 9, [EYB 2008-130674](#), J.E. 2008-547

Gestion immobilière Trams inc. c. Trépanier, [EYB 2018-291629](#), 2018 QCCS 913 (C.S.)

Kerassinis c. Byesyedin, [EYB 2013-223739](#), 2013 QCCQ 6260, J.E. 2013-1381 (C.Q.)

Krichen c. Larose, [EYB 2014-244854](#), 2014 QCCQ 11437 (C.Q.)

Patel c. Rivero, 2013 QCRDL 13914

Smith c. Alliance Pipeline Ltd., [2011] 1 R.C.S. 160, 2011 CSC 7, [EYB 2011-186160](#), J.E. 2011-280

Bail commercial

[EYB 2018-294382](#)

Cour supérieure

Second Cup Ltd. c. 8702934 Canada inc. (Café Vasanti)

500-17-090229-157

14 mai 2018

Décideur(s)

Lacoursière, Louis

Type d'action

DEMANDE en injonction permanente. REJETÉE. DEMANDE de paiement de loyers. ACCUEILLIE.

Indexation

LOUAGE; BAIL COMMERCIAL; INTERPRÉTATION; CLAUSE D'EXCLUSIVITÉ; DROITS ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE; LOYER; SOUS-LOCATION; FIN DU BAIL; EXÉCUTION EN NATURE; DIMINUTION DE LOYER; **PROCÉDURE CIVILE**; COMPÉTENCE DES TRIBUNAUX; POUVOIRS; POUVOIR DE SANCTIONNER LES ABUS DE LA PROCÉDURE; DOMMAGES-INTÉRÊTS; HONORAIRES EXTRAJUDICIAIRES

Résumé

En septembre 2013, 840 a loué à Second Cup un espace commercial. Le 10 octobre 2013, Second Cup a sous-loué à son franchisé Darmel l'espace en question. Le 13 mars 2014, 840 a loué à Vasanti, laquelle exploite le Café Vasanti, un espace situé dans le même centre commercial. En septembre 2015, Second Cup a entrepris des procédures en injonction contre 840, alléguant la violation d'une clause d'exclusivité au bail qui prévoit qu'elle est la seule locataire du centre commercial à pouvoir exploiter un commerce de café de spécialité. Dans un dossier distinct, 840 a poursuivi Second Cup pour paiement de loyer. Le 29 janvier 2018, Darmel a fermé ses portes.

La clause d'exclusivité vise un type d'établissement, une énumération de produits et un modèle d'affaires sans toutefois définir ce qu'est un café de spécialité ou en quoi consistent les activités principales de l'entreprise qui vend un tel café. Afin de déterminer si la clause d'exclusivité a été enfreinte, il est nécessaire de comparer les lieux et services offerts par la franchisee de Second Cup, Darmel, et par Vasanti. Cette dernière n'est pas un établisse-

ment dont l'activité principale est de vendre des cafés de spécialité, mais est plutôt un restaurant offrant des plats à emporter. Il n'y a donc pas de violation de la clause d'exclusivité et Second Cup en est également arrivée à cette conclusion puisqu'elle a attendu de février à septembre 2015 avant d'entreprendre des procédures.

Les procédures de Second Cup ne sont pas abusives. La demande d'injonction est soutenable et Second Cup a pesé le pour et le contre avant d'entreprendre les procédures. La demande reconventionnelle de Vasanti pour honoraires extrajudiciaires est rejetée.

Puisque la clause d'exclusivité n'a pas été enfreinte, les défenses à la demande de 840 en réclamation de loyers impayés et basées sur la violation de cette clause sont rejetées. 840 a donc droit au paiement de la somme de 149 275,42 \$ à titre de loyers impayés, à laquelle est ajoutée une indemnité de 15% tel que prévu au bail en raison du fait que 840 a dû retenir les services d'un avocat pour faire respecter ses obligations. Second Cup doit également payer une pénalité de 500 \$ par jour où Darmel a été fermé contrairement à ses obligations aux termes du bail, pour un total de 1 500 \$.

Second Cup a appelé en garantie les cautions de Darmel aux termes du bail et du contrat de franchise, soit Vaughan et Lalonde. Puisque les défenses de ces dernières basées sur la violation de la clause d'exclusivité ne sont pas fondées, l'appel en garantie est accueilli.

Suivi

Nos recherches n'ont révélé aucun suivi relativement au présent jugement.

Jurisprudence citée

Riocan Holdings (Quebec) Inc. c. Summum Nutrition inc. (Ez Games), [EYB 2013-230960](#), 2013 QCCA 2224, J.E. 2014-105 (C.A.)

Royal Lepage Commercial inc. c. 109650 Canada Ltd., [EYB 2007-121210](#), 2007 QCCA 915, J.E. 2007-1325 (C.A.)

Second Cup Ltd. c. 8702934 Canada inc. (Café Vasanti), [EYB 2016-261275](#), 2016 QCCS 274 (C.S.)

Summum Nutrition inc. (EZ Games) c. Riocan Holdings (Quebec) inc., [EYB 2013-216408](#), 2013 QCCS 35, J.E. 2013-399 (C.S.)

EYB 2018-295642

Cour d'appel

4207602 Canada inc. c. 9139-4882 Québec inc.

500-09-025849-167

20 juin 2018

Décideur(s)

St-Pierre, Marie; Hogue, Marie-Josée; Roy, Claudine

Type d'action

APPEL d'un jugement de la Cour supérieure (juge M.-A. Paquette) ayant rejeté une demande en passation de titre et en dommages-intérêts. REJETÉ.

Indexation

LOUAGE; BAIL COMMERCIAL; CLAUSE; VENTE; PROMESSE DE VENTE; PASSATION DE TITRE; **PROCÉDURE CIVILE**; PROCÉDURE CONTENTIEUSE; INCIDENTS METTANT FIN À L'INSTANCE; DÉSISTEMENT

Résumé

4207602 Canada inc., le locataire, et 9139-4882 Québec inc., le locateur, ont signé un bail d'une durée de dix ans comportant une clause d'option d'achat de l'immeuble. Le locataire a demandé de se prévaloir de l'option d'achat en janvier 2011. Le locateur a refusé au motif de défauts du locataire de respecter des conditions du bail. Le locataire a réitéré son intention de deve-

nir propriétaire de l'immeuble et a souhaité revendre l'immeuble à un tiers. Le locataire a intenté une demande de passation de titre et en dommages-intérêts qui a été rejetée par la juge de première instance. Il interjette appel.

La juge de première instance a commis une erreur dans l'évaluation du moment où le locataire pouvait exercer l'option d'achat. La clause du bail prévoit cette possibilité au début de l'année 2007. Le locataire se prévaut réellement de ce droit en janvier 2007, tandis que la juge s'appuyait sur un fait inexact, soit que la levée de l'option ait eu lieu en janvier 2008. À ce moment, le locataire a exercé l'option à son bénéfice et non au bénéfice d'un tiers comme la juge l'a affirmé. Par ailleurs, selon le libellé de la clause et l'art. 1212 C.c.Q., le locateur ne pouvait pas faire obstacle à une revente d'immeuble par le locataire.

La juge a commis une erreur en ne dissociant pas les notions de délai raisonnable et de prescription. Toutefois, elle n'a pas erré en déclarant que le locataire ne s'était pas manifesté à l'intérieur d'un délai raisonnable pour demander une passation de titre. Plus de quatre années se sont écoulées entre le refus du locateur de passer titre et l'amendement des procédures du locataire afin de rechercher une conclusion en passation de titre. Cette période est inacceptable.

La juge a commis une erreur en affirmant que les conditions de diligence raisonnable et de consignation du prix de vente ne faisaient pas obstacle à la demande de passation de titre. La juge a également donné une portée excessive à la notion de souplesse selon l'arrêt *Houlachi*. L'absence de consignation préalable ne fera pas échec à une demande en passation de titre si l'engagement et la capacité de payer sont démontrés par le promettant-acheteur. Or, aucune preuve au dossier n'a démontré la capacité du locataire de payer le prix de vente de l'immeuble.

La juge n'a pas commis une erreur en statuant que les dommages-intérêts réclamés par le locataire représentés par une perte alléguée de possibilité d'économiser le loyer s'il était devenu propriétaire de l'immeuble étaient trop approximatifs et hypothétiques.

La juge n'a pas exercé son pouvoir discrétionnaire de façon déraisonnable lorsqu'elle conclut qu'il n'y a pas lieu d'octroyer des dommages extrajudiciaires pour abus de procédures au locataire.

Le locataire a demandé la révision du paiement des frais de justice en vertu de l'art. 213 C.p.c. aux administrateurs du locateur à la suite d'un désistement de procédure. La juge n'a pas commis d'erreur révisable à cet égard.

Décision(s) antérieure(s)

C.S. Montréal, n° 500-17-039896-074, 21 décembre 2015, j. Marie-Anne Paquette, [EYB 2015-260143](#)

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [1212](#), [1607](#), [1611](#), [1613](#), [2803](#)

Code de procédure civile, RLRQ, c. C-25 (remplacé), art. [64](#)

Code de procédure civile, RLRQ, c. C-25.01

Jurisprudence citée

9139-4882 Québec inc. c. Bellemare, [EYB 2015-249240](#), 2015 QCCA 438 (C.A.)

144286 Canada inc. c. 9121-6788 Québec inc., [EYB 2009-167259](#), [2010] R.D.I. 30, 2009 QCCA 2398, J.E. 2010-101 (C.A.)

Bettan c. 146207 Canada inc., [REJB 1993-55688](#), J.E. 93-426 (C.A.)

Bonn c. Leonard, [EYB 2010-175317](#), 2010 QCCS 2546 (C.S.)

Caisse populaire Desjardins du Granit c. Ménard, [EYB 2015-248104](#), 2015 QCCS 418 (C.S.)

Charland c. Lessard, [EYB 2015-246657](#), 2015 QCCA 14, J.E. 2015-139 (C.A.)

Construction DJL inc. c. Québec (Procureur général), [EYB 2006-110902](#), [2006] R.J.Q. 2753, 2006 QCCS 5290, J.E. 2006-2290 (C.S.)

Couture Carlyle inc. c. O'Reilly, [REJB 2001-30132](#), 2001 CanLII 25475, J.E. 2001-1504 (C.S.)

Ghanotakis c. Lyons, [EYB 2012-205039](#), 2012 QCCA 674 (C.A.)

Gagnon c. Groupe Radio Antenne 6 inc., [EYB 2011-191532](#), 2011 QCCS 2753 (C.S.)

Gestion CDGM inc. c. Roux, [EYB 2017-276117](#), 2017 QCCA 229 (C.A.)

Giroux c. Centre hospitalier régional de Trois-Rivières, [EYB 2014-240075](#), 2014 QCCA 1408, J.E. 2014-1377 (C.A.)

H.L. c. Canada (Procureur général), [2005] 1 R.C.S. 401, 2005 CSC 25, [EYB 2005-89538](#), 2005 CSC 25, J.E. 2005-845

Hamakiotis c. Argyrakis, [EYB 2006-106002](#), [2006] R.D.I. 560, 2006 QCCS 2896, J.E. 2006-1395 (C.S.)

Houlachi v. Bray, [REJB 1997-03174](#), 1997 CanLII 7108, J.E. 97-2114 (C.A.)

Housen c. Nikolaisen, [2002] 2 R.C.S. 235, 2002 CSC 33, [REJB 2002-29758](#), J.E. 2002-617

Laviolette c. Venne, [EYB 2015-256318](#), 2015 QCCQ 7726 (C.Q.)

Miller c. Marinakis, [EYB 2015-248206](#), 2015 QCCA 311, J.E. 2015-390 (C.A.)

Portelance c. Portelance, [EYB 2010-181084](#), [2010] R.D.I. 746, 2010 QCCS 5016, J.E. 2010-1998 (C.S.)

Sabelli c. Chaussé, [EYB 1988-57684](#), 1988 CanLII 987, J.E. 88-1370 (C.A.)

Société générale de construction BPF inc. c. Thibault, [EYB 2016-272851](#), 2016 QCCA 1857, J.E. 2016-2066 (C.A.)

Succession MacDonald c. Martin, [1990] 3 R.C.S. 1235, [EYB 1990-68602](#), J.E. 91-85

Théberge c. Durette, [EYB 2007-112304](#), 2007 QCCA 42, J.E. 2007-293 (C.A.)

Toutant c. Montreuil (Succession de), [EYB 2014-246278](#), 2014 QCCS 6164, J.E. 2015-133 (C.S.)

Vidéotron, s.e.n.c. c. Bell ExpressVu, l.p., [EYB 2015-249113](#), 2015 QCCA 422, J.E. 2015-446 (C.A.)

Zanetti c. 2946-6117 Québec inc., [EYB 2012-203699](#), 2012 QCCA 477, J.E. 2012-684 (C.A.)

Doctrine citée

BAUDOUIIN, J.-L. et JOBIN, P.-G., *Les obligations*, 7^e éd. par Pierre-Gabriel Jobin et Nathalie Vézina, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2013, 1934 p., n° 763, p. 912, [EYB2013OBL108](#), n° 770, p. 92, [EYB2013OBL16](#)

JOBIN, P.-G., avec la collaboration de CUMYN, M., *La vente*, 4^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2017, p. 69-70, [EYB2017VEN4](#), 70, [EYB2017VEN4](#)

RENNO, K., MELOCHE, É. et GALLANT, A., « Promesse de vente et d'achat », dans *JurisClasseur Québec*, coll. « Droit civil », *Contrats nommés I*, fasc. 2, Montréal, Lexis Nexis, 2017, n° 101

EYB 2018-295875

Cour supérieure

9084-4291 Québec inc. c. 9254-4188 Québec inc.

200-17-023507-163

7 juin 2018

Décideur(s)

Taschereau, Georges

Type d'action

DEMANDE en réclamation de sommes d'arrangements de loyer et en dommages-intérêts. ACCUEILLIE en partie. DEMANDE reconventionnelle en dommages-intérêts. REJETÉE.

Indexation

LOUAGE ; BAIL COMMERCIAL

Résumé

Une offre de location a été signée entre les parties sans qu'elle soit suivie d'un bail. Le locataire a cependant pris possession des lieux. Beaugard et Ruel sont cautions à l'offre de location. Le locateur a réclamé des sommes d'arrangements de loyer et en dommages-intérêts au locataire et aux cautions. Ce dernier a réclamé des sommes en dommages-intérêts au locateur.

L'offre de location constitue la loi des parties puisqu'elle n'a été suivie d'aucun bail. Elle comportait une disposition claire selon laquelle le locataire devait rembourser un supplément si le locateur devait transporter la neige vers des dépôts à neige. Bien que l'administratrice du locateur ait spécifié que ces frais fussent exceptionnels, ces représentations concernaient la période antérieure à la signature de l'offre de location. Le locataire ne pouvait dès lors se baser sur ces allégations pour accepter la disposition. En conséquence, il doit payer la somme réclamée par le locateur.

Le locateur réclame les frais d'un rapport permettant d'identifier les problèmes de parasites, d'en rapporter la cause et qui contenait des recommandations visant à les corriger. En vertu de l'offre de location, le locataire devait entretenir les lieux loués dans un état de propreté et de salubrité exemplaire. L'octroi par le locataire d'un contrat à un tiers pour le contrôle périodique des parasites ne le libérait pas de ses obligations en vertu de l'offre de location. Il est donc tenu au paiement de cette somme.

Les tribunaux ont établi qu'une clause dans un bail imposant au locataire l'obligation de payer les frais ou honoraires judiciaires engagés par le locateur est valide. Les frais doivent par ailleurs être engagés raisonnablement et peuvent être réduits en cas d'abus. Selon la preuve documentaire déposée par le locateur, il est impossible de déterminer les frais engagés spécifiquement pour le recouvrement des sommes dues par le locataire, lesquelles sont les seules sommes visées par l'offre de location. Le montant réclamé par le locateur est exagéré. Le tribunal réduit la réclamation à un montant jugé raisonnable. Le locataire et les cautions seront tenus solidairement au paiement de la somme.

La réclamation du locateur pour troubles, ennuis et inconvénients est rejetée. Pendant toute la durée de sa relation contractuelle avec le locateur, le locataire était lié par contrat à une entreprise d'extermination. On ne peut donc reprocher au locataire d'avoir fait défaut de poser des gestes pour contrôler les problèmes de vermine, en exécution de ses obligations à l'offre de location. La prétention du locateur qu'il a dû consacrer un temps et des énergies considérables à la réparation de la toiture endommagée en raison de la présence de graisses sur la toiture n'est pas crédible. L'existence d'un lien entre l'accumulation des graisses et l'infiltration d'eau n'est pas démontrée.

Les problèmes de mécanique relativement à la climatisation, la ventilation et le chauffage constatés par le locataire au cours des mois qui ont suivi sa prise de possession des lieux loués ne l'ont pas privé de sa jouissance des lieux et sa réclamation est rejetée. Il a continué d'exploiter son entreprise en subissant ces inconvénients. L'offre de location déroge à la disposition supplétive de l'art. 1854 C.c.Q. en précisant que le locataire se déclare satisfait des conditions actuelles des lieux loués.

La réclamation du locataire pour perte de profits est rejetée. Le locataire ne peut prétendre que la diminution de son chiffre d'affaires est une conséquence immédiate d'une faute d'inexécution des obligations par le locateur relativement à la disponibilité d'un nombre adéquat d'espaces de stationnement pour sa clientèle. L'offre de location n'impose aucune obligation au locateur de gérer ou de réserver des espaces de stationnement au bénéfice du locataire.

La réclamation du locataire concernant le loyer et les frais accessoires payés en trop est rejetée. Il n'a pas prouvé que la superficie brute des lieux loués, déterminée comme prévu dans l'offre de location, était inférieure à celle

« approximative » indiquée par cette dernière. L'offre de location intervenue entre les parties stipulait clairement que la contenance définitive des lieux loués serait déterminée « à partir des parements extérieurs des murs, portes et fenêtres extérieur(e)s et des lignes médianes des murs de division ». Or, aucune preuve administrée par les parties ne tient compte de ces critères.

Les réclamations en dommages-intérêts du locataire, de Beauregard et de Ruel sont rejetées. Il n'y a pas de preuve de violation par le locateur de quelque obligation à sa charge découlant de l'offre de location intervenue entre les parties. Aucune preuve n'existe que le locateur aurait manqué à son obligation d'agir selon les exigences de la bonne foi.

Suivi

Déclaration d'appel, C.A. Québec, n° 200-09-009828-184, 3 août 2018

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [1375](#), [1617](#), [1854](#), [2863](#)

Jurisprudence citée

Boyer c. Loto-Québec, [EYB 2017-281040](#), 2017 QCCA 951 (C.A.)

Groupe Van Houtte inc. (A.L. Van Houtte Itée) c. Développements industriels et commerciaux de Montréal inc., [EYB 2010-181422](#), 2010 QCCA 1970, J.E. 2010-2010 (C.A.)

Doctrine citée

DAVID, M. et POIRIER, A., « Le bail commercial : sa rédaction en deux temps » dans *Cours de perfectionnement du notariat*, Chambre des notaires du Québec, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2017, [EYB2017CPN149](#)

Biens

Immeubles

• Droit de passage (lot enclavé)

[EYB 2018-295889](#)

Cour supérieure

Syndicat de la copropriété du 6629 Saint André (Syn 6629) c. Immeubles Devler inc.

500-17-084218-141

19 juin 2018

Décideur(s)

Rogers, Karen M.

Type d'action

DEMANDE en injonction permanente, en jugement déclaratoire concernant l'enclave d'un immeuble et en dommages-intérêts. REJETÉE. DEMANDE en dommages-intérêts. REJETÉE.

Indexation

BIENS ; COPROPRIÉTÉ DIVISÉ D'UN IMMEUBLE ; PROPRIÉTÉ ; DROIT DE PASSAGE ; MUNICIPAL ; INFRACTIONS AUX RÈGLEMENTS MUNICIPAUX ; SÉCURITÉ

Résumé

Le syndicat de la copropriété du 6629 Saint-André (SYN 6629) est responsable d'une propriété comportant trois logements résidentiels. Cette propriété n'était pas conforme au Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements de la Ville de Montréal (Règlement) prévoyant que la propriété devait être desservie par deux issues de secours ayant chacun accès à une voie publique. DEVLER a construit un projet immobilier sur un

terrain vacant à l'arrière de SYN 6629 que les résidents utilisaient comme voie d'accès. Depuis la construction de ce projet, les copropriétaires n'ont plus accès à la voie publique arrière. SYN 6629 a demandé au syndicat de l'immeuble nouvellement construit (Syndicat) de lui octroyer une servitude de droit de passage à pied, à des fins d'évacuation de sa propriété, en invoquant l'enclavement. Une mesure alternative onéreuse a été suggérée qui consistait à effectuer les travaux nécessaires en conformité au Règlement et sous l'approbation de la Ville.

La propriété n'est pas enclavée physiquement ou économiquement au sens de l'art. 997 C.c.Q. Le fait que la réglementation applicable requiert que la propriété ait deux issues de secours donnant chacune sur une voie publique alors qu'elle n'en a qu'une seule ne rend pas celle-ci enclavée. Un investissement d'une valeur totale de 1,2 M\$ pour répondre à l'exigence d'avoir une deuxième issue de secours ne constitue pas une enclave économique. Par ailleurs, la preuve démontre qu'une solution permettant de munir la propriété d'une deuxième issue existe, sans nuire à la jouissance des droits de propriété du Syndicat et de ses copropriétaires.

Il n'y a pas lieu d'accorder aucuns dommages-intérêts à DEVLER ou SYN 6629 puisque les procédures intentées n'étaient pas abusives. Il y a eu une absence de collaboration entre les deux parties. SYN 6629 a exercé son droit d'ester en justice parce qu'il était convaincu que la propriété était enclavée et qu'il avait droit à une servitude de passage sur la propriété du Syndicat, ce que DEVLER refusait de lui offrir.

Suivi

Nos recherches n'ont révélé aucun suivi relativement au présent jugement.

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [997](#)

Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements, Ville de Montréal

Jurisprudence citée

Bureau c. 9258-3855 Québec inc., [EYB 2014-231608](#), 2014 QCCS 42, J.E. 2014-180 (C.S.)

Clair c. Brisson, [EYB 2015-246768](#), 2015 QCCS 38, J.E. 2015-307 (C.S.)

Dubé c. Prud'homme, [EYB 2011-192865](#), 2011 QCCS 3305 (C.S.)

Jauvin c. Fortin, [EYB 2015-257312](#), 2015 QCCS 4584, J.E. 2015-1700 (C.S.)

[EYB 2018-294564](#)

Cour supérieure

Jacqmain c. Méthot

765-17-001642-166

22 mai 2018

Décideur(s)

Matteau, Lise

Type d'action

DEMANDE en reconnaissance d'une servitude de passage, en injonction permanente et en dommages-intérêts. ACCUEILLIE en partie. DEMANDE reconventionnelle en réclamation d'une indemnité. ACCUEILLIE en partie.

Indexation

BIENS ; PROPRIÉTÉ ; IMMEUBLES ; DROIT DE PASSAGE

Résumé

Les demandeurs (Jacqmain et Archambault), respectivement propriétaires des lots enclavés 306 et 312, ont demandé la reconnaissance de l'assiette

d'un droit de passage au propriétaire (Méthot) du lot numéro 531 (connu sous le nom de chemin du Roy). Jacqmain a acquis le lot 306 en avril 2011 et Archambault a acquis le lot 312 en mai 1997. Le lot 531 a été sujet à une confusion concernant son caractère public ou privé entre la municipalité de Saint-Louis et Méthot. Après vérifications de la Municipalité, celle-ci reconnaît le statut privé du chemin du Roy par résolution en juin 2014. En janvier 2015, Méthot obtient un Rapport de modification cadastrale qui a eu pour effet d'inclure le lot 531 qui s'est vu conférer le statut de chemin privé. Depuis ce moment, Méthot a posé des entraves au passage sur le chemin du Roy. Les demandeurs ont toujours emprunté le chemin du Roy pour accéder à leurs terres à bois jusqu'en 2015 où Méthot a posé des clôtures verrouillées ne leur permettant plus aucun passage. En décembre 2016, les demandeurs se sont présentés au domicile de Méthot en lui soumettant un projet d'acte notarié d'une servitude préparé par un notaire. N'ayant obtenu aucune réponse de la part de Méthot relativement au projet d'acte, les demandeurs l'ont mis en demeure de fixer les modalités d'une servitude en janvier et en juillet 2016. Méthot n'a pas répondu à ces deux mises en demeure.

L'art. 997 C.c.Q. trouve application aux lots enclavés en l'espèce et permet d'exiger un accès à un fonds voisin. L'art. 998 C.c.Q. précise que le droit de passage sur le fonds voisin s'exerce sur le passage qui peut être le plus naturellement réclamé. Malgré le fait que le lot 306 n'est pas contigu au lot 531, l'art. 997 C.c.Q. n'exige pas que le fonds enclavé soit contigu à celui sur lequel son propriétaire sollicite un droit de passage. L'art. 999 C.c.Q. ne trouve pas application dans la présente affaire considérant que la situation d'enclave des lots 306 et 312 résulte des actes des municipalités de Saint-Jude et de Saint-Louis et de la réforme cadastrale. Il est reconnu que le passage sur le lot 531 constitue le chemin qui peut être le plus naturellement réclamé par les demandeurs considérant la preuve documentaire au dossier du fait que les propriétaires des lots 306 et 312 ont toujours emprunté ce chemin aménagé pour se rendre à leur lot respectif pendant plusieurs années.

L'indemnité principale versée à Méthot totalise une somme de 3 075 \$ suivant les évaluations à cet effet. L'indemnité accessoire demandée par Méthot pour l'érection d'une clôture est diminuée à une somme de 1 500 \$ permettant la mise en place d'une barrière munie d'un cadenas dont chacune des parties détiendrait une clé. Méthot se verra seulement accorder une partie de l'indemnité demandée pour la confection du Rapport d'évaluation et la préparation de son témoignage étant donné qu'elle n'a pas pu justifier le résidu de l'indemnité réclamée.

Aucune réclamation pour dommages pour abus de procédures et dommages punitifs réclamés par les demandeurs n'a été accordée. Aucune preuve d'inconduite abusive ou d'atteinte illicite de la part de Méthot n'a été démontrée.

Suivi

Nos recherches n'ont révélé aucun suivi relativement au présent jugement.

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [997](#), [998](#), [999](#)

Jurisprudence citée

3096-6592 *Québec inc. c. Hydro-Québec*, [EYB 2009-170999](#), 2009 QCCQ 16288 (C.Q.)

Balayage Blainville inc. c. Beauchamp, [EYB 2015-247222](#), 2015 QCCS 135, 2015 QCCS 135, J.E. 2015-350 (C.S.)

St-Amour c. Major, [EYB 2014-238106](#), 2014 QCCS 2497 (C.S.)

St-Amour c. Major, [EYB 2017-278028](#), 2017 QCCA 555 (C.A.)

Whitworth c. Martin, [REJB 1995-28872](#), 1995 CanLII 4753, J.E. 95-1736 (C.A.)

Doctrine citée

Dictionnaire de français Larousse, en ligne : www.larousse.fr, « voisin »

LAFOND, P.-C., *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2007, xxxvi, 1381 p., n° 961, p. 383

• Propriété de l'État

[EYB 2018-296626](#)

Cour d'appel

Corneau c. Procureure générale du Québec

200-09-008957-158

18 juillet 2018

Décideur(s)

Giroux, Lorne; Bouchard, Jean; St-Pierre, Marie

Type d'action

APPELS de dix jugements de la Cour supérieure (juge J.R. Banford) ayant accueilli des requêtes en déposssession fondées sur la *Loi sur les terres du domaine de l'État*. REJETÉS. APPEL d'un jugement interlocutoire ayant maintenu une objection à la production d'un rapport d'expert complémentaire. REJETÉ.

Indexation

AUTOCHTONES; CONSTITUTIONNEL; DROITS DES PEUPLES AUTOCHTONES; **BIENS**; PROPRIÉTÉ DE L'ÉTAT; PROCÉDURE CIVILE; PROCÉDURE CONTENTIEUSE; CONSTITUTION ET COMMUNICATION DE LA PREUVE AVANT L'INSTRUCTION; EXPERTISE; RAPPORT D'EXPERTISE; REJET

Résumé

Les appelants affirment être Métis. Ils occupent des emplacements sur les terres publiques de l'État, sans droit de propriété ni bail ou permis d'occupation. Ils appellent de dix jugements de première instance les ayant dépossédés de ces terres après avoir écarté l'argument d'un droit ancestral autochtone.

Avant toute chose, il convient de souligner que le juge de première instance a valablement maintenu l'objection de la Procureure générale du Québec (la PGQ) à la production du complément d'expertise de l'expert Gauthier. Au procès, la PGQ n'avait toujours pas obtenu les sources documentaires sur lesquelles ce complément d'expertise était fondé.

Le jugement attaqué est un cas d'application de l'arrêt *Powley*. Dans cet arrêt, la Cour suprême établissait les critères à considérer pour statuer sur les droits autochtones ancestraux dont bénéficient les Métis au sens de l'art. 35 de la *Loi constitutionnelle de 1982*. D'emblée, la qualification du droit revendiqué n'est pas contestée par la PGQ : les appelants revendiquent le droit de maintenir un « camp » comme accessoire à la pratique de leurs activités traditionnelles de chasse, de pêche, piégeage et cueillette de petits fruits pour se nourrir. L'appel met en cause quatre autres critères, dont celui de l'existence d'une communauté métisse historique.

L'ascendance mixte autochtone et européenne ne suffit pas à prouver l'existence d'une communauté historique. Il faut aussi démontrer que le groupe visé partage des coutumes, des traditions et une identité collective. Après avoir analysé la crédibilité et la force probante de la preuve historique et anthropologique qui lui a été présentée, le juge Banford a conclu qu'il y avait méfiance biologique. La preuve ne démontrerait toutefois pas que le groupe visé partageait des coutumes, des traditions et une identité collective. Les personnes d'ascendance mixte n'auraient pas évolué comme groupe distinctif. Ils se seraient plutôt intégrés aux Montagnais ou aux Eurocanadiens, comme l'estiment deux historiens et un anthropologue. En concluant que la preuve

ne démontrait pas l'existence d'une communauté historique sur le territoire en litige, le juge Banford n'a pas commis d'erreur manifeste et dominante.

Le juge a erré en retenant que la culture, les pratiques et les traditions doivent être distinctes. Selon la Cour suprême, c'est le caractère distinctif qui importe. Cette erreur n'est toutefois pas déterminante. La création d'institutions, le mode de vie, l'économie, la musique, la langue, les vêtements sont des traits distinctifs dont on peut tenir compte dans la recherche d'une communauté métisse historique. Au vu de la preuve, le juge a raisonnablement conclu à l'absence de pratiques ou traditions suffisamment circonscrites, « hormis l'activité pelletière ». Le fait qu'une famille possédait une cabane à sucre ne démontre aucunement un trait distinctif de la culture métisse. Enfin, le juge Banford ne peut se voir reprocher d'avoir abordé les éléments que sont la reconnaissance de la communauté historique par d'autres ethnies ainsi que la conscience de leur spécificité collective.

Le juge Banford a erronément comparé la communauté métisse historique de Sault Ste. Marie de l'arrêt *Powley* à la prétendue communauté métisse historique du Domaine du Roy et de la Seigneurie de Mingan, lorsqu'il a considéré la situation de deux familles métissées qui étaient séparées par une distance de 75 milles. Malgré ce qu'il en dit, les membres d'une communauté n'ont pas à vivre à proximité et à former un groupe d'une certaine densité. Ils peuvent s'établir à plusieurs endroits distincts tout en formant une seule unité régionale.

L'absence d'une communauté historique titulaire des droits revendiqués scelle le sort du litige. De toute évidence, il n'est pas nécessaire de s'interroger sur l'existence d'une communauté contemporaine ou sur la question de l'appartenance des appelants à la communauté. Il demeure néanmoins utile de se prononcer sur la question de la mainmise, puisque les deux parties contestent la conclusion du juge. En retenant que la période de mainmise effective à l'égard du territoire du Domaine du Roi (Traite de Tadoussac) se situerait entre 1842 et la fin de 1850, le juge n'a pas erré. Ce constat est étayé par la preuve. C'est au milieu du XIX^e siècle que le territoire a été ouvert à la colonisation et que des institutions administratives (dont les tribunaux civils) y ont été implantées.

Les appels sont rejetés. Les appelants devront, dans un délai de 120 jours, délaisser et remettre en état les emplacements qu'ils occupent.

Décision(s) antérieure(s)

- C.S. Saguenay, n° 150-05-003495-084, 10 février 2015, [EYB 2015-248235](#)
C.S. Saguenay, n° 150-05-003508-084, 10 février 2015, [EYB 2015-248241](#)
C.S. Saguenay, n° 150-05-003513-084, 10 février 2015, [EYB 2015-248239](#)
C.S. Saguenay, n° 150-05-003498-088, 10 février 2015, [EYB 2015-248234](#)
C.S. Saguenay, n° 150-05-003497-080, 10 février 2015, [EYB 2015-248240](#)
C.S. Saguenay, n° 150-05-003514-082, 10 février 2015, [EYB 2015-248242](#)
C.S. Saguenay, n° 150-05-003517-085, 10 février 2015, [EYB 2015-248238](#)
C.S. Saguenay, n° 150-17-000584-034, 10 février 2015, [EYB 2015-248244](#)
C.S. Saguenay, n° 150-05-003511-088, 10 février 2015, [EYB 2015-248233](#)
C.S. Saguenay, n° 150-05-002108-001, 10 février 2016, [EYB 2015-248541](#)

Législation citée

Code de procédure civile, RLRQ, c. C-25 (remplacé), art. [151.11](#)

Code de procédure civile, RLRQ, c. C-25.01, art. [157](#)

Loi constitutionnelle de 1982 [annexe B de la *Loi de 1982 sur le Canada* (1982 R.-U., c. 11)], art. 35

Loi sur les terres du domaine de l'État, RLRQ, c. T-8.1, art. [54](#), [60](#), [61](#)

Jurisprudence citée

Delgamuukw c. Colombie-Britannique, [REJB 1997-03844](#), [1997] 3 R.C.S. 1010, J.E. 98-38

Housen c. Nikolaisen, [2002] 2 R.C.S. 235, 2002 CSC 33, [REJB 2002-29758](#), J.E. 2002-617

Mitchell c. M.R.N., [2001] 1 R.C.S. 911, 2001 CSC 33, [REJB 2001-24177](#), J.E. 2001-1066

R. c. Powley, [2003] 2 R.C.S. 207, 2003 CSC 43, [REJB 2003-47444](#), J.E. 2003-1751

R. c. Van der Peet, [1996] 2 R.C.S. 507, [REJB 1996-67132](#), J.E. 96-1675

R. v. Belhumeur, 2007 SKPC 114 (Sask. Prov. Ct.)

R. v. Goodon, 2008 MBPC 59 (Man. Prov. Ct.)

R. v. Hirsekorn, 2013 ABCA 242 (Alta. C.A.)

R. v. Hirsekorn, C.S.C., n° 35558, 23 janvier 2014

R. v. Hopper, 2008 NBCA 42 (N.B. C.A.)

R. v. Langan, 2011 SKPC 125 (Sask. Prov. Ct.)

R. v. Langan, 2013 SKQB 256 (Sask. Q.B.)

R. v. Laviolette, 2005 SKPC 70 (Sask. Prov. Ct.)

R. v. Powley, [1999] 1 C.N.L.R. 153, [1998] O.J. No. 5310 (Ont. Prov. Div.)

Doctrine citée

BOUCHARD, R., *Quatre années dans la vie du poste de traite de Chicoutimi (1800-1804)*, Journal de Neil McLaren, 2000, p. 34

BROWN, J. et SCHENCK, T., *Métis, Mestizo and Mixed-Blood*, p. 321

HOUDE, M., *La rationalité judiciaire dans l'appréciation du témoignage – Le cas de la preuve par récits oraux dans le contentieux relatif aux droits des peuples autochtones*, thèse de doctorat, Québec, Université Laval, 2012, p. 18, 34

MOTARD, G., « Les droits ancestraux des Métis et la mainmise effective des Européens sur le territoire québécois », (2007) 37 *Recherches amérindiennes au Québec* 89, 92-93

SOCIÉTÉ HISTORIQUE DU SAGUENAY, *L'histoire du Saguenay – Depuis l'origine jusqu'à 1870*, t. 1, Chicoutimi, Édition du centenaire, 1938, p. 280-282, 282, 283

• Troubles de voisinage

[EYB 2018-295880](#)

Cour supérieure

Tremblay c. Wolfe

500-17-095468-164

14 juin 2018

Décideur(s)

Rogers, Karen M.

Type d'action

DEMANDE en injonction permanente. REJETÉE. DEMANDE reconventionnelle. REJETÉE.

Indexation

BIENS; PROPRIÉTÉ; IMMEUBLES; TROUBLES DE VOISINAGE; CARACTÈRE ANORMAL DES INCONVÉNIENTS; **PROCÉDURE CIVILE**; INJONCTION PERMANENTE; **DROITS ET LIBERTÉS**; CHARTRE DES DROITS ET LIBERTÉS DE LA PERSONNE; LIBERTÉS ET DROITS FONDAMENTAUX; DROIT AU RESPECT DE LA VIE PRIVÉE; DROIT À LA JOUISSANCE ET À LA LIBRE DISPOSITION DE SES BIENS; RECOURS EN VERTU DE LA CHARTRE; ATTEINTE ILLICITE ET INTENTIONNELLE; **PROCÉDURE CIVILE**; COMPÉTENCE DES TRIBUNAUX; POUVOIRS; POUVOIR DE SANCTIONNER LES ABUS DE LA PROCÉDURE; JUGEMENT; FRAIS DE JUSTICE (DÉPENS); COMPENSATION

Résumé

Les demandeurs (la famille Tremblay) sont les voisins des défendeurs (la famille Wolfe). Leur demande d'injonction permanente est rejetée. Les deux parties ont droit à la jouissance de leur propriété, au respect de leur vie privée et au respect de leur liberté d'expression. L'ordonnance d'interdire de communiquer et d'approcher la famille Tremblay est contre-indiquée. En raison de la proximité des propriétés, une telle ordonnance rendrait le défendeur susceptible d'outrage au tribunal puisque le simple fait de jouir paisiblement de sa propriété pourrait l'exposer à des difficultés avec la justice et exacerber les relations déjà tendues entre les parties. Il risque également de se retrouver près d'un membre de la famille Tremblay lorsqu'il reconduit sa fille à l'école. Le défendeur ou la demanderesse ont chacun le droit d'emprunter un trottoir public, et ce, même si un membre de l'autre famille l'emprunte au même moment. Rien ne démontre que le défendeur ait tenté d'approcher la famille Tremblay. Les voisins ont le droit de jouir de leur propriété et de s'assurer de l'intégrité de leurs biens. Rien n'indique que le défendeur ait abusé de ses droits ou qu'il ait menacé la famille Tremblay. Si le ballon de leurs enfants respectifs se retrouve occasionnellement sur le terrain de l'autre famille, de façon non intentionnelle, il s'agit d'un inconvénient normal du voisinage. L'enfant des demandeurs n'a pas droit à des dommages punitifs. Le défendeur sort souvent dans sa cour arrière lorsque ce dernier joue au soccer, de crainte que le ballon abîme la clôture. Rien n'indique qu'il ait menacé, maltraité ou empêché l'enfant de jouer au soccer dans sa cour. La crainte de celui-ci de rencontrer le défendeur ne constitue qu'une anticipation de ce qui pourrait survenir.

La demande reconventionnelle est rejetée. La demande introductive d'instance vise non pas à harceler ou intimider la famille Wolfe, mais à trouver une solution au litige et à protéger les droits fondamentaux des demandeurs. Le refus de médiation en début de dossier ne représente pas un abus par les demandeurs. Dans un dossier de cette nature, les décisions sont souvent guidées par les émotions, et, lors de l'introduction de la demande, la défenderesse venait tout juste de vivre l'échec de la fête de son fils lorsqu'un appel à la police a été fait par la famille Wolfe. La mésentente est réelle et engendre des conséquences négatives sur la vie des deux familles. Puisque les conclusions des injonctions provisoire, interlocutoire et permanente sont essentiellement les mêmes, les demandeurs étaient fondés à procéder uniquement sur l'injonction permanente et toute préparation de l'une sert à l'autre, de sorte que les défendeurs ne peuvent se plaindre de s'être préparés pour les injonctions provisoire et interlocutoire. Ils n'ont pas établi sommairement que la demande en justice, incluant la demande d'injonction provisoire et interlocutoire, est abusive ni que les demandeurs aient affiché un comportement vexatoire ou quérulent. La demande basée sur l'abus de procédure est donc rejetée. La demande de remboursement des honoraires extrajudiciaires aux termes des art. 341 et 342 C.p.c. est également rejetée. Le dossier a procédé diligemment, et la décision de procéder sur le fond de l'injonction permanente seulement ne constitue pas un manquement aux engagements des demandeurs dans le déroulement de l'instance. Elle visait à éviter aux parties d'engager des honoraires pour la présentation de deux audiences ayant presque le même résultat.

Suivi

Nos recherches n'ont révélé aucun suivi relativement au présent jugement.

Législation citée

Charte des droits et libertés de la personne, RLRQ, c. C-12, art. [3](#), [5](#), [6](#), [49](#)

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [7](#), [976](#), [1457](#), [1621](#)

Code de procédure civile, RLRQ, c. C-25.01, art. [51](#) et s., [51](#), [227](#), [341](#), [342](#), [509](#)

Jurisprudence citée

A.I.E.S.T., local de scène numéro 56 c. Société de la Place des Arts de Montréal, [2004] 1 R.C.S. 43, 2004 CSC 2, [REJB 2004-53099](#), J.E. 2004-376

Pérusse c. St-Léonard de Port-Maurice (Commission scolaire), [EYB 1969-246732](#), [1970] C.A. 324 (C.A.)

Plantons A et P inc. c. Delage, [EYB 2015-246395](#), 2015 QCCA 7, J.E. 2015-91 (C.A.)

Pyrioux inc. c. 9251-7796 Québec inc., [EYB 2016-264609](#), 2016 QCCA 651, J.E. 2016-752 (C.A.)

Royal Lepage Commercial inc. c. 109650 Canada Ltd., [EYB 2007-121210](#), 2007 QCCA 915, J.E. 2007-1325 (C.A.)

Terrebonne (Ville de) c. SFCP-Section locale 1009, [EYB 2014-235621](#), 2014 QCCS 1400, J.E. 2014-777 (C.S.)

[EYB 2018-295823](#)

Cour d'appel

Groupe CRH Canada inc. c. Beaugard

500-09-027451-186

21 juin 2018

Décideur(s)

Duval Hesler, Nicole; Mainville, Robert M.; Hogue, Marie-Josée

Type d'action

APPEL d'un jugement de la Cour supérieure (juge K. Casgrain) ayant accordé une injonction interlocutoire. ACCUEILLI en partie. APPEL d'un jugement de la Cour supérieure (juge K. Casgrain) ayant accordé une injonction interlocutoire. ACCUEILLI.

Indexation

PROCÉDURE CIVILE; INJONCTION INTERLOCUTOIRE; APPARENCE DE DROIT; PRÉJUDICE SÉRIEUX; PRÉPONDERANCE DES INCONVÉNIENTS; **BIENS**; PROPRIÉTÉ; IMMEUBLES; TROUBLES DE VOISINAGE; NOTION DE VOISINS; CARACTÈRE ANORMAL DES INCONVÉNIENTS; RECOURS; ENVIRONNEMENT; *LOI SUR LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT*; BRUIT

Résumé

Les résidents habitent sur un même chemin à Varennes qui est l'unique voie de circulation accédant à la carrière de Groupe CRH Canada inc. (CRH) et aux installations de Bau-Val inc. CRH est devenu une source importante de pierre concassée pour l'échangeur Turcot, projet majeur d'infrastructures routières. La circulation excessive des camions a rendu la vie intolérable aux résidents qui ont demandé une injonction interlocutoire en attente du procès au fond. Le juge de première instance a accueilli cette demande et interdit le camionnage de soir et de nuit, limité le camionnage de fin de semaine à trois samedis par année et restreint sévèrement le camionnage de jour pour CRH et Bau-Val. Ceux-ci interjetent appel.

Il existe un degré élevé de déférence en appel lors de la révision d'une décision ayant accordé une injonction interlocutoire puisqu'elle relève du pouvoir discrétionnaire du juge de première instance. Ainsi, la norme d'intervention consiste à vérifier si le juge s'est bien dirigé en droit, s'il a commis une erreur manifeste et déterminante et, le cas échéant, s'il a exercé judiciairement sa discrétion.

En vertu des articles 510 et s. C.p.c., il faut évaluer la demande d'injonction interlocutoire selon trois critères. Premièrement, le juge doit établir l'existence d'une question sérieuse à juger. Deuxièmement, il faut évaluer l'existence d'un préjudice irréparable subi par la partie requérant l'injonction interlocutoire dans le cas où sa demande serait rejetée. Troisièmement, il faut analyser le critère de la prépondérance des inconvénients, c'est-à-dire évaluer laquelle des deux parties subira le plus grand préjudice selon que l'injonction interlocutoire sera accordée ou refusée dans l'attente d'une décision au fond. Selon les arrêts *Metropolitan Stores* et *RJR – MacDonald*, il est établi qu'il n'existe que deux cas dans lesquels un juge est dispensé de l'examen des critères du préjudice irréparable et de la prépondérance des inconvénients: lorsque le requérant ne satisfait pas à la condition préalable de la

question sérieuse et lorsque l'affaire repose sur une pure question de droit. Autrement, le juge devrait examiner ces critères.

Le juge n'a commis aucune erreur relativement à l'examen du critère de la question sérieuse. En vertu de l'article 976 C.c.Q., il existe un trouble de voisinage associé au transport excessif de matières directement relié aux activités de CRH et Bau-Val, considérées comme les « voisins » des résidents. Il était également raisonnable de statuer que le bruit provenant de la quantité de passages de camions était un inconvénient « anormal » ou « excessif » en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

Le juge de première instance a commis une erreur de droit en se soustrayant à l'examen du critère de la prépondérance des inconvénients. L'injonction interlocutoire était susceptible de causer un retard considérable dans l'échéancier du projet Turcot et il s'agissait d'un préjudice qui touchait l'intérêt public. Toutefois, le désistement de l'appel par KPH Turcot permet d'inférer qu'elle a pris d'autres arrangements afin de s'approvisionner en pierres, ce qui atténue le préjudice. Ce désistement permet d'analyser les dossiers d'appel comme des litiges privés opposant les résidents à CRH et Bau-Val. CRH a souligné que l'injonction lui a causé un grave préjudice puisqu'elle a eu pour effet de l'écarter de l'approvisionnement du projet Turcot. Lorsqu'il existe des préjudices irréparables de part et d'autre, il faut rechercher l'atteinte d'un équilibre entre les droits de chacun en imposant les modalités et les conditions suffisantes pour diminuer les inconvénients et les rendre acceptables. L'injonction interlocutoire est modifiée à l'égard de CRH en ce qui concerne le camionnage de jour en semaine, mais elle est maintenue en ce qui concerne le camionnage de soir, de nuit et de fin de semaine. Considérant le fait que les activités de camionnage liées à Bau-Val demeurent minimales et ne représentent qu'environ 3 % de l'ensemble des passages, l'injonction sera annulée à son égard.

Décision(s) antérieure(s)

C.S. Montréal, n° 500-17-099497-177, 29 mars 2018, j. Kirkland Casgrain, [EYB 2018-292537](#)

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [976](#)

Code de procédure civile, RLRQ, c. C-25.01, art. [510](#), al. 1, [511](#), [511](#) al. 1

Loi sur la qualité de l'environnement, RLRQ, c. Q-2, art. [20](#)

Règlement sur les carrières et sablières, RLRQ, c. Q-2, r. 7, art. [10](#), [11](#), [12](#)

Jurisprudence citée

9129-3845 *Québec inc. c. Dion*, [EYB 2012-208891](#), 2012 QCCA 1276, J.E. 2012-1434 (C.A.)

6169970 *Canada inc. c. Québec (Procureur général)*, [EYB 2013-220875](#), 2013 QCCA 696, J.E. 2013-750 (C.A.)

A.I.E.S.T., local de scène numéro 56 c. Société de la Place des Arts de Montréal, [2004] 1 R.C.S. 43, 2004 CSC 2, [REJB 2004-53099](#), J.E. 2004-376

Alex Couture inc. c. Piette, [EYB 1990-63503](#), [1990] R.J.Q. 1262, J.E. 90-854 (C.A.)

American Cyanamid Co. v. Ethicon Ltd., [1975] 1 All E.R. 504

Association professionnelle des cadres de premier niveau d'Hydro-Québec c. Hydro-Québec, [EYB 2016-267394](#), 2016 QCCA 1102, J.E. 2016-1234 (C.A.)

Bergeron c. Yves Fontaine & Fils inc., [EYB 2014-241895](#), 2014 QCCS 4266, J.E. 2014-1758 (C.S.)

Bibaud c. Québec (Régie de l'assurance maladie), [2004] 2 R.C.S. 3, 2004 CSC 35, [REJB 2004-65745](#), J.E. 2004-1247

Brassard c. Société zoologique de Québec inc., [REJB 1995-29033](#), [1995] R.D.J. 573, J.E. 95-1652 (C.A.)

Carrier c. Québec (Procureur général), [EYB 2011-192582](#), [2011] R.J.Q. 1346, 2011 QCCA 1231, J.E. 2011-1236 (C.A.)

Ciment du Saint-Laurent inc. c. Barrette, [2008] 3 R.C.S. 392, 2008 CSC 64, [EYB 2008-150682](#), J.E. 2008-2164

Comité régional des usagers des transports en commun de Québec c. C.T.C.U.Q., [1981] 1 R.C.S. 424, [EYB 1981-148847](#), J.E. 81-523

Courses automobiles Mont-Tremblant inc. c. Iredale, [EYB 2013-225492](#), 2013 QCCA 1348, J.E. 2013-1486 (C.A.)

Coutu c. Ordre des pharmaciens du Québec, [1982] J.Q. n° 156 (QL)

Entreprises Auberge du parc Itée c. Site historique du Banc-de-pêche de Pas-pébiac, [EYB 2009-154142](#), [2009] R.D.I. 9, [2009] R.J.Q. 295, 2009 QCCA 257, J.E. 2009-346 (C.A.)

Excavation Normand Jeanson inc. c. Cour du Québec, Division des petites créances, [EYB 2017-281653](#), 2017 QCCS 2779 (C.S.)

Favre c. Hôpital Notre-Dame, [EYB 1984-143580](#), [1984] C.A. 548, J.E. 84-558 (C.A.)

Francklyn v. People's Heat & Light Co. (1899), 32 N.S.R. 44 (N.S. C.A.)

Gagné c. Sablières Laurentiennes Itée, [EYB 1991-63754](#), [1991] R.J.Q. 893, J.E. 91-552 (C.A.)

Gestion Serge Lafrenière inc. c. Calvé, [REJB 1999-11983](#), [1999] R.J.Q. 1313, J.E. 99-1019 (C.A.)

Google Inc. c. Equustek Solutions Inc., [2017] 1 R.C.S. 824, 2017 CSC 34, [EYB 2017-281533](#)

Homans c. Gestion Paroi inc., [EYB 2017-277764](#), 2017 QCCA 480 (C.A.)

Kanatewat v. James Bay Development Corp., [1975] C.A. 166, [1974] J.Q. n° 14

Lac d'Amiante du Québec Itée c. 2858-0702 Québec inc., [2001] 2 R.C.S. 743, 2001 CSC 51, [REJB 2001-25653](#), J.E. 2001-1735

Lac-Sergent (Ville de) c. Lapointe, [EYB 2012-213453](#), 2012 QCCA 1935, J.E. 2012-2141 (C.A.)

Maltais c. Procureure générale du Québec, [EYB 2018-290509](#), 2018 QCCS 527 (C.S.)

Manitoba (P.G.) c. Metropolitan Stores Ltd., [1987] 1 R.C.S. 110, [EYB 1987-67148](#), J.E. 87-396

More c. Plante, [EYB 2009-167179](#), 2009 QCCA 2377, J.E. 2010-61 (C.A.)

Ordre des pharmaciens du Québec v. Meditrust Pharmacy Services Inc., [EYB 1994-64565](#), [1994] R.J.Q. 2833, J.E. 94-1846 (C.A.)

Oxford Frozen Foods Ltd c. Syndicat des producteurs de bleuets du Québec, [REJB 2000-16655](#), [2000] J.Q. n° 477, J.E. 2000-486 (C.A.)

Pérusse c. Commissaires d'écoles de St-Léonard de Port-Maurice, [1970] C.A. 324 (C.A.)

Plantons A et P inc. c. Delage, [EYB 2015-246395](#), 2015 QCCA 7, J.E. 2015-91 (C.A.)

Québec (Procureure générale) c. D'Amico, [EYB 2015-260118](#), 2015 QCCA 2138, J.E. 2016-44 (C.A.)

Québec (Procureur général) c. Société du parc industriel du Centre du Québec, [EYB 1979-135914](#), [1979] J.Q. n° 269, [1979] C.A. 357, J.E. 79-1051 (C.A.)

R.J.R. – Macdonald c. Canada (Procureur général), [1994] 1 R.C.S. 311, [REJB 1994-28671](#), J.E. 94-423

Rogers Media inc. c. Marchesseault, [EYB 2006-111408](#), 2006 QCCS 5314, J.E. 2007-190 (C.S.)

Rudy and Sons Ltd. c. Quebec Egg for Consumption Producers Federation, [1972] C.A. 882, [1972] J.Q. n° 20 (C.A.)

St-Amable (Ville de) c. Métivier, [EYB 2005-89560](#), [2005] R.R.A. 344, 2005 QCCA 433, J.E. 2005-912 (C.A.)

St-Cyrille-de-Wendover (Municipalité) c. 3103-6965 Québec inc., [REJB 1999-16130](#), 1999 CanLII 10906, [2000] R.R.A. 191, J.E. 2000-54 (C.S.)

St-Cyrille-de-Wendover (Municipalité de) c. 3103-6965 Québec inc., C.A. Montréal, n° 500-09-009052-994, 31 janvier 2001, jj. Proulx, Dussault et Deschamps, 2001 CanLII 38717

Trudel v. Clairol Inc., [1975] 2 R.C.S. 236, [EYB 1974-246088](#)

Val-Bélaïr (Ville) c. Entreprises Raymond Denis inc., [EYB 1993-64105](#), [1993] R.J.Q. 637, [1993] J.Q. n° 415, J.E. 93-611 (C.A.)

Doctrine citée

BAUDOIN, J.-L., DESLAURIERS, P. et MOORE, B., *La responsabilité civile, Volume 1 : Principes généraux*, 8^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2014, 1784 p., n° 1-692, p. 727-728, [EYB2014RES67](#)

CASSELS, J., « An Inconvenient Balance: The Injunction as a Charter Remedy », dans *Remedies: Issues and Perspectives*, sous la direction de J. BERRYMAN, 1991, p. 303

FERRON, D., PICHÉ-MESSIER, M. et POITRAS, L.-A., *L'injonction et les ordonnances Anton Piller, Mareva et Norwich*, Montréal, LexisNexis, 2009, p. 54, 303, 344

LLUELLES, D. et MOORE, B., *Droit des obligations*, 2^e éd., Montréal, Thémis, 2012, 2456 p., n° 2874, p. 1779-1780

QUÉBEC (PROVINCE). MINISTÈRE DES TRANSPORTS, *Politique sur le bruit routier*, mars 1998

SHARPE, R.-J., *Injunctions and Specific Performance*, 9^e éd., Toronto, Canada Law Book, 2017, nos 2.280, 2.90, 2.100

Copropriété divisée

[EYB 2018-294863](#)

Cour supérieure

Syndicat des copropriétaires du condominium Verrières VI c. Maddalon

500-17-087706-159

30 mai 2018

Décideur(s)

Lalonde, Jean-Yves

Type d'action

DEMANDE en dommages-intérêts compensatoires et moraux. REJETÉE.

Indexation

BIENS; COPROPRIÉTÉ DIVISÉE D'UN IMMEUBLE; DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ; DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES ET DU SYNDICAT; OBLIGATIONS; EXÉCUTION; MISE EN DEMEURE

Résumé

En octobre 2013, le syndicat de copropriété (Syndicat) a entamé des travaux afin d'investiguer sur des odeurs et de l'humidité dans l'unité #203. Les recherches ont révélé que c'était une dégradation du joint d'étanchéité mural de l'unité #502, appartenant au couple Maddalon-Molson, qui était la cause du sinistre. La fuite d'eau a causé des dommages matériels importants à huit unités au total, réparties entre les 2^e et 5^e étages, ainsi qu'aux parties communes. Les Maddalon-Molson n'ont jamais réalisé que la fuite pouvait provenir de chez eux. Pendant les travaux de réparation, le gérant de l'immeuble les a assurés qu'ils n'étaient nullement responsables du sinistre et qu'ils n'avaient pas besoin de contacter leur assureur, La Capitale Assurances. En décembre 2013, après la fin des travaux, le Syndicat a mis le couple en demeure de lui rembourser les frais totaux de réparation. Puis, en juillet 2014, le Syndicat a soumis pour le même sinistre une réclamation à son assureur, Aviva, qui a été rejetée. Arguant que la responsabilité contractuelle des Maddalon-Molson est engagée en vertu de la déclaration de copropriété, le Syndicat les poursuit ainsi que leur assureur pour un montant total de 221 897,29 \$. Il réclame aussi 20 000 \$ pour les troubles et les inconvénients. Les défendeurs font valoir une fin de non-recevoir à l'encontre du recours exercé par le Syndicat, soulevant la mauvaise foi du Syndicat, la tardiveté de sa mise en demeure et son abus de sa position de créancier.

Un syndicat de copropriété ne peut pas faire exécuter des travaux avant d'envoyer une mise en demeure à ce sujet au débiteur de l'obligation. La mise en demeure est toujours requise même si le débiteur est présumé connaître l'existence du vice; elle doit être antérieure à la résolution du problème. Le débiteur doit avoir la possibilité d'exécuter son obligation dans un délai raisonnable afin d'éviter des abus de position du créancier. En l'absence d'une mise en demeure préalable, aucun remboursement de frais engagés n'est possible. En l'espèce, alors qu'en novembre 2013, le Syndicat connaît avec certitude l'origine du sinistre, il ne met en demeure les défendeurs que le mois suivant, après la fin des travaux. Ces derniers, placés devant le fait accompli, n'ont pas pu exercer leur droit de vérifier la cause véritable de la fuite d'eau, de faire expertiser la situation, de mettre en cause ou d'appeler en garantie le vendeur du joint d'étanchéité ou l'entrepreneur qui l'a installé. Par ailleurs, certains travaux allégués n'ont pas été exécutés ou sont exécutés quant à leur coût. Les défendeurs et leur assureur ont le droit d'évaluer le préjudice. La tardiveté de la mise en demeure a privé ces derniers d'une défense pleine et entière et elle constitue une fin de non-recevoir. Quand une déclaration de copropriété impose au Syndicat la souscription d'une police d'assurance incluant une clause de renonciation à la subrogation par l'assureur de l'immeuble, il s'agit d'une renonciation implicite à des poursuites entre copropriétaires. L'assurance des copropriétaires ne doit être sollicitée que dans les cas d'absence ou d'insuffisance de couverture. Au lieu d'exercer pleinement ses droits contre Aviva en lui soumettant à temps sa réclamation, le Syndicat s'est contenté de la production d'une lettre de négation de couverture par l'assureur pour se retourner contre les défendeurs. Il a ainsi privé les Maddalon-Molson de leur droit de ne pas faire l'objet d'une subrogation en n'épuisant pas ses recours envers Aviva. Ce défaut du Syndicat constitue en soi une fin de non-recevoir. Le Syndicat est une personne morale qui ne peut pas demander des dommages moraux.

Suivi

Déclaration d'appel, C.A. Montréal, n° 500-09-027680-180, 17 juillet 2018

Jurisprudence citée

9034-8988 *Québec inc. c. Savard*, [EYB 2008-129067](#), 2008 QCCQ 328 (C.Q.)

Bérubé c. Lemay, [EYB 2018-291788](#), 2018 QCCA 395 (C.A.)

Paradis Détente soins corporels inc. c. Monette, [EYB 2011-192498](#), 2011 QCCS 3177 (C.S.)

Syndicat de la copropriété Le Gutenberg c. Édifices Saint-Georges inc., [EYB 2017-278089](#), 2017 QCCS 1236 (C.S.)

Syndicat Les Terrasses du Parc-Rue Normand c. Gougeon, [EYB 2017-281806](#), 2017 QCCS 2833 (C.S.)

[EYB 2018-295856](#)

Cour d'appel

Syndicat des copropriétaires de Sir George Simpson c. Langleben

500-09-026340-166

28 juin 2018

Décideur(s)

Morissette, Yves-Marie; St-Pierre, Marie; Healy, Patrick

Type d'action

APPEL d'un jugement de la Cour supérieure (juge G. Dugré) ayant rejeté une demande en injonction permanente. ACCUEILLI.

Indexation

LOUAGE; BAIL D'UN LOGEMENT; RÉSILIATION DU BAIL; EXPULSION DU LOCATAIRE; **BIENS**; COPROPRIÉTÉ DIVISÉE D'UN IMMEUBLE; DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ; OBLIGATIONS; CONTRAT; FAUTE; **RESPONSABILITÉ CIVILE**; RESPONSABILITÉ DU FAIT PERSONNEL

Résumé

L'administrateur d'un immeuble détenu en copropriété divise se pourvoit contre un jugement ayant rejeté sa demande d'injonction permanente et de jugement déclaratoire visant à faire déclarer nul un bail résidentiel conclu entre les propriétaires de l'unité 3C (les propriétaires) et Day6 Film Productions inc. (Day6). L'appel est accueilli. Dès le 1^{er} juin 2016, les propriétaires contrevenaient à l'article 100 1^o du règlement de l'immeuble puisque cette stipulation contractuelle leur était opposable. Quant à Day6, qui s'est vu notifier la teneur de cet article par la mise en demeure signifiée le 2 juin, elle était dès ce moment informée que les propriétaires contrevenaient au règlement s'ils lui louaient l'unité 3C pour moins d'un an. Les circonstances qui ont entouré la signature du second bail et la position prise par la propriétaire lors de l'audience du 14 juillet étaient suffisamment probantes pour conclure que les propriétaires tentaient de contourner l'article 100 1^o du règlement. Bien que le juge ait ignoré au moment de rendre jugement que l'occupante de l'unité 3C quitterait les lieux à la fin d'août 2016, que les propriétaires rentreraient immédiatement en possession de leur copropriété et que Day6 mettrait fin au bail longtemps avant son terme fictif d'un an, ces éléments corroborent ce qu'était la finalité véritable du second bail, soit de réaliser dans les faits ce qui se serait accompli si le premier bail d'une durée de trois mois avait été appliqué à la lettre.

La violation de l'article 100 1^o du règlement par les propriétaires était patente. Quant à Day6, elle était la locataire aux termes du premier comme du second bail et elle était aussi en première instance une défenderesse au même titre que les propriétaires. À compter du 2 juin 2016, elle ne pouvait prétendre ignorer l'article 100 1^o du règlement. Rien n'empêche qu'une ordonnance d'exécution en nature d'une obligation contractuelle vise un tiers à l'égard du contrat dont une partie revendique qu'il soit respecté. En effet, la jurisprudence accepte depuis longtemps que la violation des droits d'un cocontractant engage la responsabilité extracontractuelle de celui qui s'y livre en connaissance de cause. La solution de principe qui paraît la plus conforme au droit des obligations actuel est celle dont font état les auteurs Jacques Ghestin, Christophe Jamin et Marc Billiau dans leur ouvrage sur les effets du contrat. En d'autres termes, saisi d'une demande d'injonction permanente, le juge aurait dû (i) constater l'illégalité du comportement des propriétaires et de Day6, comportement de nature à engager, respectivement, leur responsabilité contractuelle envers l'administrateur, et sa responsabilité extracontractuelle envers l'administrateur, (ii) déclarer contraires à l'article 100 1^o du règlement le premier ainsi que le second bail entre les parties, et (iii) prononcer une ordonnance d'injonction enjoignant aux propriétaires et à Day6, dans un délai imparti, de ne plus permettre la présence dans l'unité 3C (a) de la personne désignée dans le premier et le second bail comme « the Tenant » et (b) de l'entourage de cette personne. Il est vrai qu'une telle injonction serait en partie assimilable à une ordonnance d'éviction ou d'expulsion, et que ses modalités de mise en application devraient être fixées de manière à ce qu'une partie soucieuse d'agir en toute légalité puisse s'y conformer dans un délai raisonnable. Mais ces considérations peuvent faire l'objet d'un débat contradictoire devant le juge qui statue sur l'injonction.

Décision(s) antérieure(s)

C.S. Montréal, n° 500-17-094136-168, 12 août 2016, j. Gérard Dugré, [EYB 2016-269127](#)

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [1601](#)

Jurisprudence citée

Beaulieu c. Bizier, Bizier inc., C.A. Québec, n° 200-09-0000644-879, [1988] R.D.J. 108

Boucherie Côté inc. c. Fruitière d'Auteuil inc., [REJB 1999-11401](#), J.E. 99-707 (C.A.)

Dostie c. Sabourin, [REJB 2000-17136](#), [2000] R.J.Q. 1026, [2000] R.R.A. 321, J.E. 2000-712 (C.A.)

Payette c. Guay inc., [2013] 3 R.C.S. 95, 2013 CSC 45, [EYB 2013-226461](#), J.E. 2013-1588

Pérusse c. Commissions d'Écoles de St-Léonard de Port-Maurice, [1970] C.A. 324

Rouge Resto-bar inc. c. Zoom Média inc., [EYB 2013-219487](#), 2013 QCCA 443, J.E. 2013-526 (C.A.)

Sobeys Québec inc. c. 3764681 Canada inc., [REJB 2002-28338](#), J.E. 2002-415 (C.A.)

THQ Montréal inc. c. Ubisoft Divertissements inc., [EYB 2011-199798](#), [2012] R.J.Q. 20, 2011 QCCA 2344, J.E. 2012-98 (C.A.)

Trudel c. Clairol Inc. of Canada, [1970] 2 R.C.S. 236

Varnet Software Corporation c. Varnet U.K. Ltd., [REJB 1994-28905](#), [1994] R.J.Q. 2755, J.E. 94-1771 (C.A.)

Doctrine citée

GENDREAU, P.-A., THIBAUT, F., FERLAND, D., CLICHE, B. et GRAVEL, M., *L'injonction*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 1998, xxiv, 520 p., p. 296

FERRON, D., PICHÉ-MESSIER, M. et POITRAS, L.-A., *L'injonction et les ordonnances Anton Piller, Mareva et Norwich*, Montréal, LexisNexis, 2009, p. 73-74

GHESTIN, J., JAMIN, C. et BILLIAU, M., *Traité de droit civil: Les effets du contrat*, 3^e éd., Paris, L.G.D.J., 2001, n° 749, p. 810

HOUTCIEFF, D., *Droit des contrats*, 3^e éd., Bruxelles, Bruylant, 2017, p. 525

LLUELLES, D. et MOORE, B., *Droit des obligations*, 2^e éd., Montréal, Thémis, 2012, 2456 p., n° 2452, p. 1443 et s.

Démembrements du droit de propriété

• Usufruit

[EYB 2018-294862](#)

Cour supérieure

Maison du développement durable c. Ville de Montréal

500-17-088412-153

30 mai 2018

Décideur(s)

Perrault, Micheline

Type d'action

DEMANDE en jugement déclaratoire concernant l'interprétation d'un contrat. ACCUEILLIE.

Indexation

OBLIGATIONS; **CONTRAT**; **INTERPRÉTATION**; **BIENS**; **DÉMEMBREMENTS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ**; **USUFRUIT**

Résumé

En juin 2012, la Maison du développement durable (MDD) et le Centre de la petite enfance le Petit réseau inc. (Petit Réseau) ont conclu une convention qui décrit MDD comme étant le Propriétaire et Petit Réseau l'Usufruitier (Contrat). L'intention recherchée des parties consistait à ce que la MDD et Petit Réseau puissent bénéficier de l'exemption de taxes foncières prévue à l'art. 204(14)c) de la *Loi sur la fiscalité municipale* (LFM). En novembre 2013, à la suite d'une demande de la MDD, la Ville de Montréal (Ville) a soustrait de l'unité d'évaluation inscrite au nom de MDD la partie occupée par Petit Réseau et a ajouté une unité d'évaluation au nom de ce dernier à compter de janvier 2012. En octobre 2014, le ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT) a demandé à la Ville de réviser ses rôles d'évaluation foncière au motif que le Contrat est un simple bail de location

de sorte qu'il n'emporte pas les avantages fiscaux de la LFM. En avril 2015, la Ville a expédié un avis de modification du rôle à la MDD qui réintègre Petit Réseau dans l'unité d'évaluation de la MDD. En mai 2015, MDD et Petit Réseau ont intenté le présent recours dans le but de faire reconnaître le Contrat comme un acte d'usufruit.

En l'absence d'un doute sur l'intention des parties, on doit donner effet au Contrat tel qu'énoncé par les parties. Selon la preuve au dossier et les témoignages entendus, il est sans équivoque que l'intention recherchée par MDD et Petit Réseau était de créer un usufruit afin de bénéficier d'une exemption fiscale prévue à la LFM. L'art. 1200 C.c.Q. présente les trois caractéristiques fondamentales d'un usufruit soit le droit d'user et de jouir d'un bien, de façon temporaire et avec une cession de droit réel. Le Contrat respecte ces éléments. La Ville et le MAMOT prétendent que certaines clauses du Contrat sont problématiques en ce qu'elles empêchent l'Usufruitier, Petit Réseau, de jouir de l'usus. Ces clauses qui consistent en des modifications apportées aux règles supplétives du C.c.Q. n'ont pas pour effet de dénaturer l'usufruit, ou ne le font pas à un tel point que le tribunal puisse qualifier le Contrat autrement. Aucune preuve n'a été déposée voulant que les dispositions du C.c.Q. qui ont été exclues ou modifiées puissent faire partie des règles d'ordre public. Dans le cas où ces dispositions seraient des règles d'ordre public, celles-ci appartiendraient aux règles d'ordre public « de protection », ce qui n'empêcherait pas les parties d'y renoncer.

MDD et Petit Réseau demandent de faire rétroagir la date à laquelle Petit Réseau a pris possession de ses locaux au 1^{er} septembre 2011 comme prévu au Contrat. La Ville et le MAMOT font valoir que la date de prise d'effet devrait être la date de la publication du Contrat au registre foncier, soit le 29 août 2012. Selon la preuve déposée, l'évaluateur municipal a fait rétroagir la modification au rôle d'évaluation au 1^{er} janvier 2012. Les parties se disent d'accord pour utiliser cette date.

Suivi

Nos recherches n'ont révélé aucun suivi relativement au présent jugement.

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [1119-1171](#), [1120](#), [1121](#), [1123](#), [1135](#), [1137](#), [1138-1153](#), [1138](#), [1163](#), [1164](#), [1167](#), [1169](#)

Code de procédure civile, RLRQ, c. C-25.01, art. [142](#)

Loi sur la fiscalité municipale, RLRQ, c. F-2.1, art. [1\(4\)](#), [174](#), [177\(5\)](#), [204\(14\)](#) c), [254](#), [255](#)

Règlement sur les compensations tenant lieu de taxes, RLRQ, c. F-2.1, r. 2, art. [6](#)

Jurisprudence citée

Fondation internationale Azzahra inc. c. Ville de Montréal, [EYB 2018-293942](#), 2018 QCCS 1891 (C.S.)

Garcia Transport Itée c. Cie Royal Trust, [1992] 2 R.C.S. 499, [EYB 1992-67804](#), [1992] R.D.I. 492, J.E. 92-953

Hippodrome Blue Bonnet inc. c. Ville de Montréal, T.A.Q., 25 août 1999

Paquette c. Desaulniers (1934), 73 C.S. 160 (C.S.)

Sylvain c. Visitation de Champlain (Corporation municipale de la paroisse), [EYB 1996-65583](#), AZ-97011055, J.E. 97-60 (C.A.)

Uniprix inc. c. Gestion Gosselin et Bérubé inc., [EYB 2015-256397](#), 2015 QCCA 1427, J.E. 2015-1481 (C.A.)

Uniprix inc. c. Gestion Gosselin et Bérubé inc., [2017] 2 R.C.S. 59, 2017 CSC 43, [EYB 2017-282766](#)

Doctrine citée

BAUDOUIIN, J.-L. et JOBIN, P.-G., *Les obligations*, 7^e éd. par Pierre-Gabriel JOBIN et Nathalie VÉZINA, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2013, 1934 p., nos 106-110, p. 171-174, [EYB2013OBL25](#)

FRENETTE, F., *De l'usufruit et de l'usage*, 3^e éd., Répertoire de droit/Nouvelle série, Montréal, Wilson & Lafleur, 2014, 30 p., p. 4

LAFOND, P.-C., *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2007, xxxvi, 1381 p., nos 1690, 1696, 1697, 1719 et s., 1789

LAMONTAGNE, D.-C., *Biens et propriété*, 7^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2013, 696 p., p. 357, [EYB2013BEP25](#)

NORMAND, S., *Introduction au droit des biens*, 2^e éd., coll. « Manuel de l'étudiant », Montréal, Wilson & Lafleur, 2014, 514 p., p. 236-237

• Servitudes

[EYB 2018-296660](#)

Cour d'appel

Lajeunesse c. Labrosse

500-09-026219-162

18 juillet 2018

Décideur(s)

Marcotte, Geneviève; Schragar, Mark; Hogue, Marie-Josée

Type d'action

APPEL d'un jugement de la Cour supérieure (juge S.J. Reimnitz) ayant ordonné le respect d'une servitude de passage, le paiement des réparations du pont et de tous les frais d'entretien. ACCUEILLI en partie.

Indexation

BIENS; DÉMEMBREMENTS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ; SERVITUDES; EXERCICE; **RESPONSABILITÉ CIVILE**; FAUTE; PRÉJUDICE MORAL; **PROCÉDURE CIVILE**; MISSION DES TRIBUNAUX; DEVOIR D'IMPARTIALITÉ ET DE RENDRE DES DÉCISIONS DANS L'INTÉRÊT DE LA JUSTICE; PRINCIPES DIRECTEURS DE LA PROCÉDURE; DROIT D'ÊTRE ENTENDU

Résumé

Des servitudes de passage ont été consenties aux acquéreurs de lots du Domaine Lajeunesse (Domaine) pour leur permettre d'accéder à leur lot en empruntant un chemin et un pont. Le fonds servant de cette servitude a été cédé à Lajeunesse qui a continué d'assumer l'entretien du chemin et du pont, tandis que les frais de déneigement étaient partagés entre tous les résidents titulaires de la servitude de passage. Lajeunesse a fermé le pont en invoquant des raisons de sécurité, forçant les résidents à emprunter un chemin alternatif. Il a exigé que les résidents paient des frais de gestion et assument les frais d'entretien du chemin alternatif. Les propriétaires titulaires de la servitude ont déposé une demande en reconnaissance de servitude. Le juge de première instance a accueilli cette demande en ordonnant que Lajeunesse assume seul les frais de réparation du pont de même que les frais d'entretien du chemin et du pont, hormis les frais de déneigement qui sont partagés également entre tous les propriétaires. Le juge a également ordonné le paiement d'une somme de 5 000 \$ en dommages-intérêts à tous les propriétaires titulaires de la servitude. Lajeunesse appelle de cette décision.

Le juge commet une erreur lorsqu'il conclut que Lajeunesse doit assumer seul les frais d'entretien du pont et du chemin. Cette conclusion ne trouve pas appui dans le texte des actes de servitude et est contraire à l'art. 1184 C.c.Q. et au libellé des actes de vente de deux propriétaires qui leur imposent des frais d'entretien. Le juge fonde sa conclusion sur l'arrêt *TANTARI* qui ne trouve pas application en l'espèce puisque Lajeunesse a cessé d'utiliser le chemin visé par la servitude à des fins commerciales. En ce qui concerne la répartition des coûts en présence de multiples bénéficiaires, il est tenu pour acquis que tous les résidents du Domaine font un usage semblable de la servitude et que Lajeunesse n'empruntera pas le chemin grevé de la servitude à des fins commerciales. Par conséquent, il y a lieu de prévoir que chaque propriétaire titulaire de la servitude de même que Lajeunesse à titre d'usager seront tenus de contribuer à leur entretien à parts égales pour en assurer la conservation.

Le juge ne commet aucune erreur révisable en concluant que Lajeunesse devait assumer seul les coûts de réparation du pont. Il s'agit de travaux majeurs qui dépassent le simple entretien.

Le juge commet une erreur révisable lorsqu'il confie la gestion de l'entretien du pont à l'association des propriétaires qui bénéficient de la servitude tout en imputant l'entièreté des coûts d'entretien à Lajeunesse. Considérant que les coûts d'entretien doivent être répartis entre tous les usagers, les décisions relatives à l'entretien doivent également relever de l'ensemble des usagers. Les décisions concernant l'entretien du pont seront donc prises à la majorité simple par l'ensemble des usagers, propriétaires et titulaires d'une servitude de passage, et par Lajeunesse, à raison d'un vote par propriété.

Le juge ne commet aucune erreur lorsqu'il accorde des dommages-intérêts aux propriétaires titulaires de la servitude. Les conclusions se fondent sur la preuve où les propriétaires ont subi de nombreux inconvénients en raison des agissements de Lajeunesse.

Lajeunesse allègue un motif de crainte de partialité du juge de première instance. Cet argument soulevé doit être rejeté. La preuve ne démontre pas que le juge n'ait pas respecté la règle *audi alteram partem* et qu'il ait fait preuve de partialité au détriment de Lajeunesse.

Décision(s) antérieure(s)

C.S. Terrebonne, n° 700-17-009724-138, 16 mars 2016, j. Steve J. Reimnitz, [EYB 2016-263428](#)

Législation citée

Code civil du Bas Canada, C.c.B.C., art. [553](#), [554](#), [1013](#)

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [950](#), [990](#), [1151](#), [1184-1190](#), [1184](#), [1185](#), [1425](#), [1426](#), [1467](#), [1864](#)

Jurisprudence citée

9094-8748 *Québec inc. c. Lanteigne*, [REJB 2001-27219](#), 2001 CanLII 20988, [2001] R.D.I. 725, J.E. 2001-2164 (C.S.)

Arsenault c. Goyer, C.Q. Bedford, n° 455-32-003611-117, 16 janvier 2014, j. Marchand, 2014 QCCQ 324

Beaulieu c. Vaillancourt, [EYB 2006-108100](#), [2006] R.D.I. 512, 2006 QCCS 3974, J.E. 2006-1653 (C.S.)

Bernèche c. Diioia, [EYB 2008-131808](#), [2008] R.D.I. 229, 2008 QCCA 595, J.E. 2008-791 (C.A.)

Bilodeau c. Kates, [REJB 1998-06219](#), 1998 CanLII 9706, J.E. 98-1154 (C.S.)

Boucher c. Grimard, [EYB 2011-190653](#), 2011 QCCQ 4505, J.E. 2011-954 (C.Q.)

Bui c. Pelletier, [EYB 2010-173388](#), 2010 QCCA 855 (C.A.)

Éthier c. Vallières, [REJB 2000-19296](#), [2000] R.R.A. 808, J.E. 2000-1366 (C.S.)

G.M. Développement inc. c. Société en commandite Sainte-Hélène, [REJB 2003-47478](#), 2003 CanLII 14567, [2003] R.D.I. 724, [2003] R.J.Q. 2525, J.E. 2003-1803 (C.A.)

Grimard c. Boucher, [EYB 2011-192851](#), 2011 QCCA 1285, J.E. 2011-1229 (C.A.)

Guay c. Succession de Guay, C.Q. Beauce, n° 350-32-010042-168, 15 septembre 2017, j. Brunelle, 2017 QCCQ 10625

Lacroix c. Lavoie, [EYB 2017-285777](#), 2017 QCCS 4656 (C.S.)

Laperle c. Lemire, C.Q. St-Hyacinthe, n° 750-32-011081-133, 30 juin 2014, j. Foucault, 2014 QCCQ 6113

Lavoie c. Lacroix, [EYB 2017-285287](#), 2017 QCCA 1545 (C.A.)

Mapp c. Deal, [EYB 2010-172373](#), [2010] R.D.I. 398, 2010 QCCS 1452, J.E. 2010-996 (C.S.)

Marceau c. Gestion Anne Perreault inc., [EYB 2017-276061](#), 2017 QCCA 217 (C.A.)

Martin c. Bourdon, [EYB 2009-156893](#), [2009] R.D.I. 337, 2009 QCCS 1361, J.E. 2009-802 (C.S.)

Pelletier c. Bui, [EYB 2010-170217](#), [2010] R.D.I. 100, 2010 QCCS 657, J.E. 2010-517 (C.S.)

Sawdon c. Dennis-Trudeau, [EYB 2006-104143](#), 2006 QCCA 553, J.E. 2006-888 (C.A.)

Syndicat des copropriétaires de Saint-Mathieu enr. c. 3096-0876 Québec inc., [REJB 2004-55101](#), 2004 CanLII 17193, J.E. 2004-667 (C.A.)

Tantari (1968) Corporation c. Corriveau-Poliquin, [REJB 1999-14353](#), 1999 CanLII 13328, [1999] R.D.I. 553, J.E. 99-1799 (C.A.)

Wolofsky c. Gestion Kenmont inc., [REJB 2004-53449](#), 2004 CanLII 12731, J.E. 2004-385 (C.A.)

Zalmaev c. Déziel, [EYB 2017-282759](#), 2017 QCCS 3410 (C.S.)

Doctrine citée

BAUDOUIN, J.-L. et RENAUD, Y., *Code civil du Québec annoté*, 20^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2017, n°s 1184/6, 1184/38, 1184/39, 1184/40
BENADIBA, A., NACCARATO, M., GALARNEAU, M., VÉZINA, É. et LÉTOURNEAU, A., *Droit immobilier québécois*, Montréal, LexisNexis, édition à feuilles mobiles, m. à j. n° 200, juin 2017, n° 70-530, p. 1/2832

GALARNEAU, M., « Servitude » dans *JurisClasseur Québec*, coll. « Droit civil », *Biens et publicité des droits*, fasc. 15, Pierre-Claude LAFOND (dir.), Montréal, LexisNexis, 2015, n° 48

LAFOND, P.-C., *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2007, xxxvi, 1381 p., n°s 2081 et s., p. 914 et s.

LAMONTAGNE, D.-C., *Biens et propriété*, 7^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2013, 696 p., n°s 620 et s., p. 432 et s., [EYB2013BEP30](#)

LEMAY, S. et LAMBERT, É., « Commentaire sur l'article 1184 C.c.Q. », dans *Commentaires sur le Code civil du Québec* (DCQ), Montréal, Éditions Yvon Blais, février 2008, n° 1184 550, [EYB2000DCQ439](#)

QUÉBEC (PROVINCE). MINISTÈRE DE LA JUSTICE, *Commentaires du ministre de la Justice, Le Code civil du Québec : un mouvement de société*, t. 1, art. 1184, Québec, Les publications du Québec, 1993, 1144 p., p. 694

QUÉBEC (PROVINCE). MINISTÈRE DE LA JUSTICE, *Commentaires du ministre de la Justice, Le Code civil du Québec : un mouvement de société*, t. 1, art. 1425, Québec, Les publications du Québec, 1993, 1144 p., p. 865

QUÉBEC (PROVINCE). MINISTÈRE DE LA JUSTICE, *Commentaires du ministre de la Justice, Le Code civil du Québec : un mouvement de société*, t. 1, art. 1426, Québec, Les publications du Québec, 1993, 1144 p., p. 866

EYB 2018-296572

Cour supérieure

Lebœuf c. Syndicat de la copropriété de 4394-4396 Harvard

500-17-096549-160

11 juillet 2018

Décideur(s)

Brodeur, Johanne

Type d'action

DEMANDE en reconnaissance d'une servitude et en dommages-intérêts. ACCUEILLIE en partie. DEMANDE en prescription extinctive d'une partie de la servitude. REJETÉE.

Indexation

BIENS; DÉMEMBRÉMENTS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ; SERVITUDES; EXERCICE; EXTINCTION; **RESPONSABILITÉ CIVILE**; FAUTE; ABUS DE DROIT; ABUS DE PROCÉDURE; PRÉJUDICE MORAL; DOMMAGES-INTÉRÊTS; HONORAIRES EXTRAJUDICIAIRES; DOMMAGES-INTÉRÊTS PUNITIFS

Résumé

Lebœuf a acquis un immeuble comportant une servitude de passage à être utilisée à pied ou en voiture en sa faveur. Ce passage consistait en une bande de terrain ou ruelle située entre deux immeubles débutant à l'avant de la rue et se terminant à l'arrière de la propriété, endroit où se trouvaient les garages. Ce droit de passage est utilisé régulièrement par les parties. Rambally et Tucker sont copropriétaires d'un immeuble voisin à celui de Lebœuf. Tucker a loué une partie de l'immeuble à un locataire propriétaire d'une fourgonnette qui se stationnait devant l'immeuble. La voiture empiétait largement sur l'assiette de la servitude et rendait son accès impossible. Chaque fois que Lebœuf, son conjoint et ses locataires devaient utiliser la servitude, ils demandaient à Tucker et Rambally de transmettre la demande au propriétaire du véhicule pour qu'il se déplace. Lebœuf a tenté de discuter de cette situation avec les défendeurs, sans succès. Elle a intenté une demande en reconnaissance de la servitude et en dommages-intérêts pour troubles et inconvénients, pour abus de procédure et en dommages punitifs. Les défendeurs ont intenté une demande reconventionnelle en prescription extinctive d'une partie de la servitude.

La servitude de passage s'est éteinte partiellement sur sa longueur. Les parties attestent que la portion de servitude située à l'arrière des immeubles n'est plus utilisée par elles comme passage depuis plus de dix ans.

Aucune preuve n'a démontré que la portion sur la largeur de la servitude a été éteinte par non-usage pendant une période de dix ans. La servitude n'est pas éteinte et doit être respectée. Il est prévu dans la loi que la renonciation d'une servitude découlant de la tolérance doit être expresse. Elle ne se présume pas. Aucune preuve soumise ne démontre que Lebœuf a expressement renoncé à une partie de l'assiette de la servitude sur laquelle tout autre propriétaire ou locataire stationnait auparavant. Lebœuf a toléré ces situations, car l'empiètement était minime et discontinu. Sa tolérance a pris fin alors que pendant plus d'un an, elle a dû faire des démarches auprès des voisins afin d'exercer son droit de passage. Les critères de l'art. 1191 C.c.Q. ne sont pas satisfaits.

Les défendeurs allèguent que l'assiette de la servitude serait éteinte par non-usage sur une bande de terrain à l'emplacement du stationnement occupé par la fourgonnette du locataire. Ils cherchent à créer un deuxième espace de stationnement devant leur immeuble. Les défendeurs n'ont pas fait la preuve que Lebœuf n'a exercé aucun usage du droit de passage en voiture pendant dix années consécutives sur l'espace pour lequel ils allèguent la prescription. L'art. 1177 C.c.Q. précise que la servitude s'étend à tout ce qui est nécessaire à son exercice. Or, une largeur d'assiette suffisante afin de permettre aux passagers d'ouvrir les portières pour avoir accès aux lieux est nécessaire à l'exercice de la servitude. Un terre-plein situé devant l'immeuble des défendeurs empiète depuis peu dans la servitude; celui-ci devra être refait. Au surplus, considérant que la servitude sert actuellement d'espace pour entreposer des poubelles, ce type d'usage sera dorénavant interdit dans le droit de passage.

Les défendeurs ont commis une faute en ne respectant pas la servitude et ont causé des dommages à Lebœuf. Le droit de passage n'emporte pas le droit de stationnement. Or, stationner un véhicule devant une ruelle est de nature à empêcher l'exercice du droit de passage. Par conséquent, les défendeurs n'ont pas respecté la servitude malgré les discussions, la mise en demeure et l'action intentée. Ils ont commis une faute causant ainsi des dommages à Lebœuf. Celle-ci devait demander l'accès à plusieurs moments. À deux reprises, elle fut dans l'impossibilité d'exercer son droit puisque personne n'était présent ou n'avait les clés du véhicule. Elle a de plus subi le comportement intimidant de Rambally. Depuis que le locateur a quitté les lieux et pendant que les procédures étaient pendantes, Rambally décide de garer leur véhicule dans l'emprise de la servitude. Les défendeurs doivent payer une somme de 5 000 \$ à Lebœuf à titre de dommages pour troubles et inconvénients. Ils doivent également payer une somme de 4 000 \$ à titre de dommages punitifs.

La demande reconventionnelle des défendeurs, qui soutiennent que l'empiètement du véhicule de Lebœuf aurait prescrit une partie de la servitude, est sans fondement et frivole. Il n'existait aucune chance de succès du recours. Une somme de 5 000 \$ doit être accordée par les défendeurs à Lebœuf pour abus de procédure.

Finalement, les défendeurs allèguent que Lebœuf commettrait un trouble de voisinage en ne permettant pas le stationnement souhaité en vertu de l'art. 976 C.c.Q. Lebœuf ne commet pas de trouble de voisinage en demandant le respect de la servitude. Elle ne fait aucun usage excessif et déraisonnable de la servitude et ne crée, par conséquent, aucun inconvénient pour ses voisins.

Législation citée

Charte des droits et libertés de la personne, RLRQ, c. C-12, art. [6](#), [49](#) al. 2
Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [976](#), [1177](#), [1177](#) al. 3, [1179](#) al. 3, [1186](#), [1191](#), [1191\(2\)](#), [1191\(5\)](#), [1192](#), [1621](#)
Code de procédure civile, RLRQ, c. C-25.01, art. [51](#) et s.

Jurisprudence citée

Audy c. Beauregard, [REJB 2000-21261](#), [2000] R.D.I. 672, J.E. 2000-2059 (C.S.)
Campanella c. Ciavarella, [1994] R.D.I. 272 (C.S.)
Cantin c. Borne (1918), 54 C.S. 470
Ciment du Saint-Laurent inc. c. Barrette, [2008] 3 R.C.S. 392, 2008 CSC 64, [EYB 2008-150682](#), J.E. 2008-2164
Côté c. Picard, ès qualités, [EYB 2005-96670](#), [2005] R.D.I. 847, J.E. 2005-1997 (C.S.)
Couture c. Vigneault, [EYB 2011-187493](#), 2011 QCCA 437, J.E. 2011-496 (C.A.)
Duval c. Bourgon, [REJB 2001-25863](#), [2001] R.D.I. 530, J.E. 2001-1597 (C.S.)
Fleurant c. Deraspe, [REJB 2001-27071](#), J.E. 2001-2116 (C.S.)
Forget c. Gohier, [1945] B.R. 437
Foutrakis c. Barnett, [EYB 2016-264902](#), 2016 QCCS 1858, J.E. 2016-960 (C.S.)
Garand (Succession de) c. Syndicat de la copropriété 8561-8565, rue Belle-rive (Condos Bellerive 2002), [EYB 2010-179566](#), 2010 QCCA 1699 (C.A.)
Girard c. Ménard, [REJB 1995-28755](#), [1995] R.D.I. 24, J.E. 95-139 (C.A.)
Iberville Developments Limited/Les développements Iberville limitée c. Compagnie Trust Royal, [REJB 2003-45336](#), 2003 CanLII 803, J.E. 2003-1260 (C.S.)
Lacasse v. Christiano, [REJB 1999-16082](#), J.E. 2000-46 (C.S.)
Lambert c. Lachapelle, [EYB 2005-98054](#), [2006] R.D.I. 49, J.E. 2006-199 (C.S.)
Larouche c. Porsch, [EYB 2005-92947](#), J.E. 2005-1550 (C.S.)
Lehrer c. Kirman, [REJB 1996-29169](#) (C.S.)
Merleau-Lill c. Patry, [EYB 1985-145236](#), [1985] C.S. 1120, J.E. 85-940 (C.S.)
Mont Tremblant Residence Trust c. Chartier, [EYB 2013-217638](#), 2013 QCCA 199, J.E. 2013-281 (C.A.)
Patry c. Merleau-Lill, [EYB 1989-58238](#), [1989] R.L. 589, [1990] R.D.I. 1, J.E. 90-1 (C.A.)
Pelletier c. Leroux, [REJB 2004-65067](#), [2004] R.D.I. 645, J.E. 2004-1355 (C.S.)
Plantons A et P inc. c. Delage, [EYB 2015-246395](#), 2015 QCCA 7, J.E. 2015-91 (C.A.)
Québec (Curateur public) c. Syndicat national des employés de l'Hôpital Saint-Ferdinand, [1996] 3 R.C.S. 211, [REJB 1996-29281](#), J.E. 96-2256
Robitaille-Soucy c. Beaumont, [REJB 2003-51578](#), [2003] R.D.I. 807, J.E. 2003-2228 (C.S.)
Roy c. Lacasse, [EYB 2005-86534](#), J.E. 2005-673 (C.S.)

Doctrine citée

BAUDOQUIN, J.-L., DESLAURIERS, P. et MOORE, B., *La responsabilité civile, Volume 1 – Principes généraux*, 8^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2014, 1784 p., p. 45, 431, [EYB2014RES5](#)

LAFOND, P.-C., *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2007, xxxvi, 1381 p., p. 904, 908, 934

LAMONTAGNE, D.-C., *Biens et propriété*, 7^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2013, 696 p., p. 429, [EYB2013BEP30](#)

EYB 2018-296085

Cour d'appel

Syndicat des copropriétaires Les Résidences Mont-Royal c. Soltron Realty GP inc.

500-09-026633-172

28 juin 2018

Décideur(s)

Bich, Marie-France; Kasirer, Nicholas; Gagnon, Claude C.

Type d'action

APPEL d'un jugement de la Cour supérieure (juge B. Riordan) ayant accueilli en partie une demande en jugement déclaratoire concernant des servitudes. ACCUEILLI en partie. APPEL incident concernant la déclaration d'une servitude réelle relative à l'approvisionnement en eau. REJETÉ.

Indexation

BIENS; DÉMEMBREMENTS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ; SERVITUDE RÉELLE; OBLIGATIONS; CLASSIFICATION SELON L'OBJET; OBLIGATION DE FAIRE; CONTRAT; INTERPRÉTATION

Résumé

Les parties sont propriétaires de diverses portions du complexe Les Cours Mont-Royal (Cours). En 1988, un acte notarié a établi un régime singulier qui rappelle à certains égards la copropriété divise et a réparti le droit de propriété en six grandes parties privatives juxtaposées, mais sans aucune partie commune. L'acte notarié a créé entre les différents fonds ainsi constitués une multitude de servitudes réciproques, assorties d'obligations. En 2013, Soltron Realty GP inc. (Soltron) a décidé de cesser d'approvisionner les Tours Nord et Sud en eau ainsi que de cesser de s'occuper de l'enlèvement de leurs ordures, de leurs aménagements extérieurs et de leur déneigement. Celles-ci se sont opposées à cette décision et ont intenté une action visant la reconnaissance d'une servitude réelle regardant ces services en vertu de l'acte notarié. Le juge de première instance a donné raison aux Tours Nord et Sud relativement à l'approvisionnement en eau, qui serait assuré par une servitude réelle à l'avantage des Tours Nord et Sud. Toutefois, il a rejeté leur demande relativement à l'enlèvement des ordures, à l'aménagement extérieur et au déneigement. Il a considéré que ces services faisaient l'objet d'une obligation personnelle à laquelle Soltron pouvait mettre fin. Les Tours Sud et Nord interjettent appel. Soltron a déposé un appel incident visant la contestation de la reconnaissance d'une servitude réelle relative à l'approvisionnement en eau.

L'appel incident est rejeté. Les conclusions du juge de première instance au sujet de l'approvisionnement en eau sont valides. La lecture combinée et raisonnée de l'ensemble de l'acte notarié démontre l'intention des parties de créer en faveur de chacun des propriétaires des différentes portions du complexe, incluant les Tours Nord et Sud, un ensemble de servitudes réciproques destinées à assurer l'approvisionnement en eau, sous toutes ses déclinaisons, de toutes les composantes des Cours. Une telle obligation en faveur du fonds dominant lie le propriétaire du fonds servant (Soltron), de même que ses ayants droit. Elle ne peut s'éteindre qu'avec la servitude dont elle est l'accessoire ou dans les circonstances prévues par l'article 1185 C.c.Q.

Les infrastructures d'approvisionnement en eau localisées dans les locaux de Soltron dont traitent les clauses de l'Acte notarié desservent l'ensemble des immeubles et sont reliées aux installations et équipements situés dans chacun de ceux-ci.

Le texte de l'acte notarié ne permet pas de conclure à une servitude réelle en faveur des Tours Nord et Sud relativement à la collecte des ordures. Il est clair qu'à la lecture de l'acte que les Tours Est et Ouest ainsi que le Centre sportif bénéficient d'une servitude tandis que les Tours Nord et Sud n'en bénéficient pas. Toutefois, compte tenu de la destination multifonctionnelle des Cours ainsi que de son exploitation ordonnée, tout mène à conclure que Soltron est débitrice d'une obligation réelle découlant d'un acte volitif à l'égard des Tours Nord et Sud relativement à l'enlèvement des ordures. Il existe un intérêt allant au-delà des considérations personnelles des propriétaires et se rattachant plutôt à la nature même des lieux et aux nécessités de son exploitation. Cette obligation est cohérente avec l'ensemble du texte de l'acte notarié. Les Tours Nord et Sud peuvent donc transporter leurs ordures de leurs salles de compactage jusqu'aux installations de Soltron qui est tenue de procéder à la disposition des ordures.

Le texte de l'acte notarié ne mène pas à conclure à l'existence d'une servitude ou d'une obligation réelle relativement au déneigement et à l'aménagement extérieur. Les conclusions du juge de première instance sont donc maintenues. Avec un préavis raisonnable, Soltron peut cesser d'offrir les services en question si elle ne veut plus assumer cette responsabilité et se satisfait de laisser aux Tours Nord et Sud le soin du déneigement et de l'aménagement extérieur de leurs immeubles.

L'acte notarié contient une clause d'arbitrage à laquelle les parties auraient tout intérêt à recourir pour la résolution rapide de leurs nombreux et incessants différends, comme cela est envisagé par le *Code de procédure civile* du Québec.

Décision(s) antérieure(s)

C.S. Montréal, n° 500-17-088773-158, 19 décembre 2016, j. Brian Riordan, [EYB 2016-277349](#)

Législation citée

Code civil du Bas Canada, C.c.B.C., art. [549](#), [551](#)

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [900](#), [1019](#), [1069](#), [1151](#), [1177](#), [1178](#), [1181](#), [1183](#), [1185](#), [1203](#), [1425](#), [1426](#), [1429](#), [1597](#) al. 2, [2126](#)

Code de procédure civile, RLRQ, c. C-25.01, art. [1](#), [352](#)

Jurisprudence citée

9214-2462 Québec inc. c. Asselin, [EYB 2016-274354](#), 2016 QCCA 2087 (C.A.)

3632831 Canada inc. c. 4210310 Canada inc., [EYB 2017-282950](#), 2017 QCCA 1154 (C.A.)

Arrangement relatif à Bloom Lake, [EYB 2017-287116](#), 2017 QCCA 1828 (C.A.)

Carrillo Garcia c. Succession de Leroux, [EYB 2017-285987](#), 2017 QCCA 1631 (C.A.)

Cie d'aqueduc du Lac St-Jean c. Fortin, [1925] R.C.S. 192

Club de golf Val-Bélair inc. c. Construction CRD inc., [EYB 2016-269259](#), 2016 QCCA 1324 (C.A.)

Coulombe c. Société Coopérative Agricole de Montmorency, [1950] R.C.S. 313

Cran-Québec II c. Excavations Mario Roy inc., [EYB 2018-293166](#), 2018 QCCA 605 (C.A.)

Ferme Île-aux-Noix inc. c. Denicourt-Lord, [EYB 2007-127206](#), [2008] R.D.I. 1, 2007 QCCA 1701, J.E. 2008-55 (C.A.)

Gagnon c. 9084-2907 Québec inc., [EYB 2016-270226](#), 2016 QCCA 1426, J.E. 2016-1644 (C.A.)

Hamel c. De Bellefeuille, [REJB 1996-65631](#), [1997] R.D.I. 4 (C.A.)
Lanart Sales Inc. c. MacNaughton, [REJB 2004-53220](#), J.E. 2004-387 (C.A.)
Mo. (C.) c. M. (P), sub nom. Droit de la famille – 161983, [EYB 2016-269107](#), 2016 QCCA 1314, J.E. 2016-1460 (C.A.)
Soltron Realty Inc. c. Syndicat de la copropriété Les Cours Mont-Royal (Tour Sud), [EYB 2007-120872](#), [2007] R.D.I. 499, 2007 QCCA 864, J.E. 2007-1274 (C.A.)
Soltron Realty Inc. c. Syndicat de la copropriété Les Cours Mont-Royal (Tour Sud), C.S.C., n° 32305, 7 février 2008
Soltron Realty inc. v. Syndicat de la copropriété Les Cours Mont-Royal (Tour nord), [REJB 2004-80510](#), J.E. 2004-2062 (C.S.)
Syndicat des copropriétaires Les Résidences Mont-Royal (Tour Sud) v. Soltron Realty GP Inc., [EYB 2017-277084](#), 2017 QCCA 374 (C.A.)

Doctrine citée

ABERKANE, H., *Essai d'une théorie générale de l'obligation propter rem en droit positif français*, Paris, L.G.D.J., 1957, p. 113-115, 174 et s., 177-178
CORNU, G., *Vocabulaire juridique*, 9^e éd., Paris, P.U.F., 2011, 1024 p., p. 697, « obligation »
CRÉPEAU, P.-A., *Dictionnaire de droit privé et lexiques bilingues – Les biens*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2012, 336 p., p. 151, « obligation réelle »
FRENETTE, F., « La copropriété par indivision : souplesse et déficience de la réglementation d'un état désormais durable », dans *Développements récents en droit immobilier (1998)*, Service de la formation permanente, Barreau du Québec, Montréal, Éditions Yvon Blais, 1998, p. 101, [EYB1998DEV91](#)
FRENETTE, F., « L'obligation accessoire de faire d'une servitude et le problème de son opposabilité aux tiers », (2015) 117 R. du N. 201, [EYB2015RDN34](#)
LAFOND, P.-C., *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2007, xxxvi, 1381 p., n° 1957, p. 856-857
LAMONTAGNE, D.-C., *Biens et propriété*, 7^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2013, 696 p., n° 114, p. 69, [EYB2013BEP5](#) n° 402, p. 284, [EYB2013BEP21](#)
MORIN, D., « Chronique – La faculté d'abandon du droit de propriété relatif à un immeuble : une prérogative du droit de la propriété pour le moins controversée », dans *Repères*, février 2014, p. 9, [EYB2014REP1467](#)
NORMAND, S., *Introduction au droit des biens*, 2^e éd., coll. « Manuel de l'étudiant », Montréal, Wilson & Lafleur, 2014, 514 p., p. 285

[EYB 2018-294459](#)

Cour supérieure

Société immobilière Duguay inc. c. 547264 Ontario Limited
400-17-003897-150
9 mai 2018

Décideur(s)

de Blois, Guy

Type d'action

DEMANDE en radiation de servitudes réelles. REJETÉE.

Indexation

BIENS ; DÉMEMBREMENTS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ ; SERVITUDES ; SERVITUDE RÉELLE ; PUBLICITÉ DES DROITS ; RADIATION

Résumé

La demanderesse, qui est propriétaire d'immeubles à vocation commerciale, demande la radiation de servitudes réelles et perpétuelles de restriction d'usage au registre foncier. Elle plaide que la prohibition de l'utilisation de son immeuble par des locataires exerçant des activités commerciales concu-

rentes, qui a été insérée dans l'acte de vente en 1998, ne constitue pas une servitude réelle puisqu'elle a été établie au bénéfice exclusif de la défenderesse plutôt qu'à celui du fonds dominant.

Une obligation de non-usage par un fonds servant au profit d'un fonds dominant peut constituer une servitude réelle et perpétuelle pourvu qu'elle respecte les conditions dictées par la loi et qu'elle confère un avantage au fonds dominant. En l'espèce, la nature perpétuelle des charges apparaît clairement du libellé des servitudes. La preuve démontre que les servitudes réciproques des immeubles des parties visent à assurer le maintien d'un mélange commercial et la pérennité du secteur. L'avantage conféré au fonds dominant est donc économique. Les immeubles des parties, qui sont séparées par un autre immeuble, sont assez rapprochés l'un de l'autre pour que l'exercice de la servitude offre un avantage appréciable aux fonds dominants. La restriction à l'usage du fonds servant est de nature à profiter à tous les propriétaires subséquents du fonds dominant. Les éléments constitutifs de servitudes réelles et perpétuelles ayant été établis, la demande en radiation de l'inscription au registre foncier doit donc être rejetée.

Suivi

Déclaration d'appel, C.A. Québec, n° 200-09-009787-182, 5 juin 2018

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [1177](#), [1425](#)

Jurisprudence citée

151692 Canada inc. c. Centre de loisirs de Pierrefonds enr., [EYB 2005-89170](#), 2005 QCCA 376, J.E. 2005-774 (C.A.)
Épiciers unis Métro-Richelieu inc. c. Standard Life Assurance Company, [REJB 2001-23288](#), 2001 CanLII 13299, [2001] R.D.I. 235, [2001] R.J.Q. 587, J.E. 2001-719 (C.A.)
Ferme Île-aux-Noix inc. c. Denicourt-Lord, [EYB 2007-127206](#), [2008] R.D.I. 1, 2007 QCCA 1701, J.E. 2008-55 (C.A.)
Granby (Ville de) c. Poulin (Succession de), [EYB 2016-266392](#), 2016 QCCA 945, J.E. 2016-1061 (C.A.)

Doctrine citée

CARDINAL, J.-G., « Un cas singulier de servitude réelle », (1954-1955) 57 R. du N. 478, 485
GUERTAIN, C. et ABECASSIS, L., « La clause d'usage et la clause d'exclusivité », dans *Le bail commercial*, Collection Blais, vol. 9, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2011, 222 p., p. 10, [EYB2011CBL32](#)
LAMONTAGNE, D.-C., *Biens et propriété*, 7^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2013, 696 p., p. 5, [EYB2013BEP2](#)

Contrat d'entreprise en matière de construction ou de rénovation

[EYB 2018-296322](#)

Cour du Québec

Tremblay (Gestion Rénovation DT) c. Charest
200-22-079140-166
19 juin 2018

Décideur(s)

Gosselin, Chantal

Type d'action

DEMANDES en réclamation d'une somme d'une obligation contractuelle et en dommages-intérêts. ACCUEILLIES en partie. DEMANDE reconventionnelle en dommages-intérêts. REJETÉE. DEMANDES en radiation d'un avis

d'hypothèque légale de la construction et en dommages-intérêts. REJETÉES. DEMANDES reconventionnelles en réclamation d'une somme d'argent et en ordonnance de délaissement et de prise en paiement de l'immeuble. ACCUEILLIES en partie.

Indexation

OBLIGATIONS; CONTRATS NOMMÉS; CONTRAT À FORFAIT; TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES; **SÛRETÉS**; HYPOTHÈQUE LÉGALE; CRÉANCE DE PERSONNES ŒUVRANT EN CONSTRUCTION OU EN RÉNOVATION; EXERCICE DES DROITS HYPOTHÉCAIRES; DÉLAISSEMENT

Résumé

Les propriétaires ont mandaté le chargé de projet, Tremblay exploitant Gestion Rénovation DT, et l'entrepreneur, Construction Gaston Jacques (2015) inc., pour construire une maison préfabriquée sur un terrain acquis à Saint-Apollinaire. Après la fin des travaux, les propriétaires ont constaté des mal-façons et l'absence de réalisation de travaux prévus au devis. Ils mettent en demeure le chargé de projet et l'entrepreneur de procéder aux réparations et aux travaux non réalisés. L'entrepreneur a publié un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire sur l'immeuble pour un solde dû par les propriétaires représentant les travaux de construction effectués. Les deux dossiers ont été joints en une seule instance.

Les propriétaires et le chargé de projet sont liés par un contrat de service à forfait. Les contrats et devis ne révèlent pas que les services du chargé de projet devaient être payés à même les économies générées par les travaux faits par les propriétaires eux-mêmes dans le projet de construction. Aucune preuve ne démontre que le chargé de projet aurait fait de fausses représentations en vue de mener les propriétaires à conclure le contrat. Il existe un écart de plus de 47 000 \$ entre le projet initialement prévu et le projet délivré. Les propriétaires ont fait des achats alors qu'ils étaient conscients des dépassements de coûts. Le chargé de projet a émis des mises en garde en ce sens. Il était de la responsabilité des propriétaires de contrôler leur budget et de demander l'état financier du projet au chargé de projet. Le chargé de projet a satisfait aux obligations prévues au contrat. Dès lors, les propriétaires doivent lui payer les honoraires convenus au contrat. Les propriétaires n'ont pas commis une faute justifiant le paiement de dommages-intérêts punitifs au chargé de projet. Aucun abus n'a été démontré. Les propriétaires ne recevront aucune indemnisation pour des préjudices subis considérant l'absence de faute du chargé de projet. La demande intentée par le chargé de projet n'est pas abusive.

L'entrepreneur et les propriétaires sont liés par un contrat de construction à forfait relatif. La possibilité pour les propriétaires de modifier le devis et d'exécuter eux-mêmes certains travaux emporte nécessairement la possibilité de réviser le prix prévu au contrat initial. Le prix initialement convenu entre les parties doit être révisé en fonction des travaux réalisés. Les montants concernant les travaux effectués par les propriétaires, les travaux non réalisés par l'entrepreneur, les matériaux achetés par les propriétaires et les fournisseurs payés par les propriétaires sont déduits. Les travaux non inscrits au devis que l'entrepreneur a exécutés à la demande des propriétaires sont retenus. Aucun paiement ne peut être réclamé des propriétaires concernant des coûts ayant été oubliés dans les devis, mais présumés inclus, comme la descente de sous-sol extérieure. Les mal-façons soulevées par les propriétaires ne sont pas retenues puisqu'elles sont considérées comme mineures. Un prêt fait par l'entrepreneur au chargé de projet est déduit puisqu'il s'agit d'une relation contractuelle entre eux qui n'implique pas les propriétaires. Les propriétaires doivent acquitter le solde dû à l'entrepreneur. Le recours pour l'hypothèque légale de la construction par l'entrepreneur est valide. Les conditions requises ont été respectées. Il existait une créance qui donnait lieu à l'hypothèque légale. Les travaux de construction concernés impliquent la construction d'un bâtiment neuf, ce qui engendre une plus-value à l'immeuble en raison des travaux. L'entrepreneur est titulaire de la licence appropriée et a respecté les conditions de conservation de l'hypothèque légale. L'entrepreneur a respecté les conditions de signification et de publication du préavis d'exercice. Les propriétaires ont refusé de délaisser volontairement l'immeuble ou de payer la créance dans le délai prévu.

Dès lors, la vente sous contrôle de justice de l'immeuble des propriétaires est autorisée aux conditions demandées.

Suivi

Requête pour permission d'appeler rejetée, C.A. Québec, n° 200-09-009817-187, 26 juillet 2018, [EYB 2018-296942](#)

Expropriation

EYB 2018-296260

Cour fédérale

Le Groupe Maison Candiac inc. c. Procureur général du Canada

T-1294-16

22 juin 2018

Décideur(s)

LEBLANC, René

Type d'action

POURVOI en contrôle judiciaire demandant l'invalidité de l'art. 80(4)c(ii) de la *Loi sur les espèces en péril* et du *Décret d'urgence visant la protection de la rainette faux-grillon de l'Ouest*. REJETÉ.

Indexation

ENVIRONNEMENT; *LOI SUR LES ESPÈCES EN PÉRIL*; **CONSTITUTIONNEL**; PARTAGE DES COMPÉTENCES; NATURE DES POUVOIRS FÉDÉRAUX GÉNÉRAUX; COMPÉTENCE FÉDÉRALE; LOI CRIMINELLE ET PROCÉDURE EN MATIÈRE CRIMINELLE; CONSTITUTIONNALITÉ; VALIDITÉ DES LOIS; DOCTRINE DES POUVOIRS ACCESSOIRES; **EXPROPRIATION**

Résumé

Le Groupe Maison Candiac inc. (Groupe Candiac) œuvrait principalement dans le domaine du développement domiciliaire. Certains de ses terrains en voie d'être développés ont été visés par le *Décret d'urgence visant la protection de la rainette faux-grillon de l'Ouest* (Décret) émis par le gouverneur en conseil en vertu des pouvoirs que lui confère l'art. 80(4)c(ii) de la *Loi sur les espèces en péril* (Loi). Ce Décret a interdit toute forme d'activité de drainage, d'excavation, de déboisement et de construction d'infrastructures dans l'aire d'application incluant les terrains du Groupe Candiac. Groupe Candiac a prétendu que le Décret a paralysé ses activités de développement. Il a soumis que les pouvoirs conférés par l'art. 80(4)c(ii) de la Loi excèdent la compétence du Parlement et que cette disposition serait anticonstitutionnelle. Considérant que le ministre a annoncé publiquement l'absence de toute forme d'indemnisation aux propriétaires des terrains concernés par le Décret, Groupe Candiac a soumis la nullité de l'application de ce Décret qui s'apparenterait à une expropriation déguisée.

Le caractère véritable de l'art. 80(4)c(ii) de la Loi consiste à autoriser la prise d'un décret sans qu'il soit nécessaire de procéder aux consultations et aux formalités qui s'imposent habituellement dans la Loi lorsqu'il s'agit de rendre applicables dans une province l'un ou l'autre des groupes d'interdictions prévus et dans un endroit autre que le territoire domanial. Ces procédures particulières sont édictées en raison de la nécessité d'agir d'urgence et de l'existence d'une menace imminente pour l'espèce menacée. La protection de l'environnement n'est pas une matière classée dans le partage actuel des compétences de la *Loi constitutionnelle de 1867*, toutefois elle est considérée comme un objectif légitime habituel du droit criminel. En l'espèce, l'objectif de l'art. 80(4)c(ii) de la Loi consiste à réprimer des conduites susceptibles d'amoindrir la qualité de l'environnement.

L'art. 80(4)c(ii) de la Loi n'empiète pas sur des domaines de compétences législatives provinciales exclusives. La doctrine du caractère véritable tolère les empiètements sur les champs de compétence des ordres de gouverne-

ment. Les pouvoirs conférés par l'art. 80(4)c(ii) de la Loi ont été utilisés avec grande parcimonie et revêtent un caractère de dernier recours. Cette disposition n'autorise pas le gouverneur à imposer des mesures de protection, ce qui confère un pouvoir d'intervention plus limité. Il n'existe aucune preuve que le Parlement aurait adopté la disposition pour empiéter de façon injustifiable sur les compétences attribuées aux provinces. Le principe de subsidiarité ne peut pas imposer des limites à l'exercice valide d'une compétence législative. L'existence d'un pouvoir d'urgence édicté à l'art. 80(4)c(ii) de la Loi est nécessaire et cohérent avec les autres régimes d'interdictions retrouvées dans la Loi.

Groupe Candiac a prétendu que le régime d'interdictions possédait plutôt des attributs d'un régime réglementaire par opposition à un régime de droit criminel. Le régime d'interdictions établi par la disposition possède les attributs d'un régime de droit criminel. Le fait de doter l'Exécutif du pouvoir d'adapter l'activité interdite en fonction des particularités de l'espèce visée, de son habitat et des circonstances dans lesquelles la menace imminente pour sa survie ou son rétablissement se présente relève d'un exercice valide de la compétence du Parlement en matière de droit criminel.

Il n'est pas nécessaire de traiter de la possibilité que cette disposition ait été adoptée en vertu du pouvoir du Parlement de légiférer pour la paix, l'ordre et le bon gouvernement sur la base du fait que la protection des espèces en péril est une matière d'intérêt national.

S'il avait été considéré que le Parlement n'avait pas eu la compétence nécessaire pour adopter l'art. 80(4)c(ii) de la Loi, cette disposition aurait été tout de même sauvegardée par la doctrine des pouvoirs accessoires puisqu'elle est suffisamment intégrée à un régime législatif valide pour être sauvegardée. Un lien rationnel et fonctionnel rattache la disposition à la Loi.

Les concepts d'expropriation déguisée sont sans effet sur la validité du Décret. Il n'y a aucune interprétation de la Loi qui doit être faite. L'absence de règlements liés à la mise en œuvre du pouvoir du ministre de verser une indemnité en lien avec l'application du Décret n'enclenche pas l'application des notions d'expropriation déguisée.

Municipal

EYB 2018-295100

Cour supérieure

9178-5022 *Québec inc. c. Syndicat des copropriétaires de la première tour des Terrasses du golf*

450-17-005832-150

5 juin 2018

Décideur(s)

Ouellet, Charles

Type d'action

DEMANDE en jugement déclaratoire concernant la recevabilité d'une modification d'un projet d'ensemble. ACCUEILLIE en partie.

Indexation

MUNICIPAL; RÈGLEMENT DE ZONAGE; PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE; BIENS; PROPRIÉTÉ; NATURE ET ÉTENDUE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ; COPROPRIÉTÉ DIVISE D'UN IMMEUBLE

Résumé

En mai 1987, le promoteur initial (2427) a obtenu l'approbation de la Ville de Sherbrooke (Ville) de son projet d'ensemble visant à créer quatre bâtisses de 11 étages sur plusieurs lots (Phases I à IV). En 1988, 2427 a construit un premier bâtiment de 11 étages sur le lot de la Phase I. En 1989, elle a

érigé un second bâtiment servant de centre communautaire sur une partie du lot réservé à la Phase III qui n'avait pas été initialement prévu au projet à la suite de la délivrance d'un permis de construction par la Ville. En 1990, 2427 a fait faillite. Seuls le sous-sol et le rez-de-chaussée du bâtiment sur la Phase II ont été bâtis à ce moment. Le second promoteur a acquis les lots des Phases II, III et IV. En 2002, la construction du bâtiment de la Phase II a été complétée. En mars 2007, le second promoteur a vendu les lots d'une partie de la Phase III et la Phase IV au promoteur actuel (9178). Pour des raisons économiques, 9178 n'a pas souhaité construire les deux tours de 11 étages comme prévu au projet approuvé en 1987. Elle a plutôt proposé un projet visant la construction de deux bâtisses locatives de six étages, le tout conforme au règlement de zonage numéro 3501 de la Ville alors en vigueur. En septembre 2014, la Ville a accepté le projet par résolution. 9178 et la Ville ont ensuite présenté ce projet aux copropriétaires des Phases I et II, lesquels se sont catégoriquement opposés à toute modification du projet initialement approuvé. La Ville prétend que le projet de modification est dès lors irrecevable en raison de l'opposition de la majorité des copropriétaires. 9178 allègue que la Ville a reconnu implicitement l'existence de deux projets distincts en acceptant les diverses opérations cadastrales et transactions immobilières. Les parties exercent le présent recours afin d'obtenir une réponse aux questions en litige du dossier.

Les différentes transactions immobilières survenues depuis l'approbation du projet initial en 1987 n'ont pas eu pour effet de créer un second projet, distinct et autonome du premier. La réglementation n'a jamais interdit que des lots compris dans le projet changent de main avant que le projet soit achevé. La Ville n'a pas autorisé un nouveau projet résidentiel intégré qui comprendrait les lots des Phases en cause. Malgré le fait que la Ville a autorisé une modification de projet en délivrant un permis pour le centre communautaire, cet ajout ne permet pas de conclure à la naissance d'un nouveau projet distinct et autonome du premier.

L'approbation du projet de modification par la majorité des copropriétaires des Phases I et II n'est pas nécessaire à la recevabilité de la demande formulée par 9178. Ce dernier est seul propriétaire des lots des Phases III et IV et pouvait présenter une demande de modification conformément à la réglementation en vigueur en septembre 2014. Cette réglementation ne prévoyait aucune exigence relativement à l'accord d'un projet de modifications des phases subséquentes.

Suivi

Requête en rejet d'appel, C.A. Montréal, n° 500-09-027657-188, 26 juillet 2018

Déclaration d'appel, C.A. Montréal, n° 500-09-027657-188, 11 juillet 2018

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [974](#)

Code de procédure civile, RLRQ, c. C-25 (remplacé), art. [448](#)

Code de procédure civile, RLRQ, c. C-25.01, art. [143](#) al. 2

Règlement n° 312 sur les permis et certificat, Ville de Sherbrooke, art. 34(19), 36.1

Règlement n° 313, Ville de Sherbrooke

Règlement n° 1071 d'urbanisme de zonage et de lotissement, Ville de Sherbrooke, art. 22.1.1, 22.1.3, 22.1.4

Règlement n° 1200 de zonage, Ville de Sherbrooke, art. 11.1.3

Règlement n° 1260 de zonage, Ville de Sherbrooke

Règlement n° 3300 de zonage et de lotissement, Ville de Sherbrooke, art. 813, 814

Règlement n° 3402 de zonage, Ville de Sherbrooke, art. 1053, 1054

Règlement n° 3501 de zonage, Ville de Sherbrooke, art. 9(81.0.1), 1076, 1077, 1077(2), 1078, 1082

Jurisprudence citée

Gagnon c. Péribonka (Municipalité de), [EYB 2013-225860](#), 2013 QCCS 3987, J.E. 2013-1606 (C.S.)

Doctrine citée

CHÉNIER, R.-J., « Article 143 », dans *Le grand collectif – Code de procédure civile : commentaires et annotations – Volume 1 (Art. 1 à 390)*, Luc CHAMBERLAND (dir.), Montréal, Éditions Yvon Blais, 2015, p. 705, [EYB2015GCO150](#) et s.
CÔTÉ, P.-A. avec la collaboration de S. BEAULAC et M. DEVINAT, *Interprétation des lois*, 4^e éd., Montréal, Thémis, 2009, xix, 865 p., p. 496-501

EYB 2018-296221

Cour d'appel

Ville de Vaudreuil-Dorion c. 9160-4850 Québec inc.

500-09-026328-161

5 juillet 2018

Décideur(s)

St-Pierre, Marie ; Healy, Patrick

Type d'action

APPEL d'un jugement de la Cour supérieure (juge K. Casgrain) ayant rejeté une demande de démolition en vertu de l'art. 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. ACCUEILLI. APPEL incident d'un jugement de la Cour supérieure (juge K. Casgrain) ayant rejeté une demande de délivrance de permis de reconstruction. REJETÉ.

Indexation

MUNICIPAL; AMÉNAGEMENT ET URBANISME; RÈGLEMENT DE ZONAGE; PERMIS ET CERTIFICATS; DROITS ACQUIS; INTERPRÉTATION; EXPROPRIATION; RÉSERVE; ORDONNANCE DE DÉMOLITION

Résumé

En 1993, une station-service avec dépanneur appartenant à 9160-4850 Québec inc. (9160) est située sur un lot où les usages commerciaux sont autorisés. La Ville de Vaudreuil-Dorion (Ville) a ensuite modifié son règlement de zonage de sorte que l'usage du lot n'était plus permis. Un incendie a causé de lourds dommages au bâtiment érigé sur le lot. Puisque l'étendue des dommages subis à la suite de l'incendie représentait plus de 50 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation, la Ville a refusé de délivrer un permis de reconstruction à 9160 en vertu de l'art. 2.3 du Règlement de construction n° 1276 (Règlement) prétextant alors que 9160 aurait perdu son droit acquis à l'usage d'une station-service avec dépanneur. Ce dernier a contesté cette décision et n'a pas procédé aux travaux de démolition. 9105-8487 Québec inc. (9105) a repris l'immeuble de 9160 comme prise en paiement par délaissement volontaire et a réclamé la reconnaissance du droit acquis de l'usage. Le juge de première instance a conclu que l'art. 2.3 du Règlement n'emportait pas la perte des droits acquis à l'usage d'une station-service avec dépanneur. Toutefois, puisqu'il existait un avis non expiré pour une réserve pour fins publiques, le juge a conclu que la Ville ne peut pas délivrer le permis de construction. La Ville interjette appel. 9105 présente un appel incident à la suite du refus de lui délivrer un permis de construction en raison de la publication d'un avis de réserve.

La demande de la Ville en cessation d'usage dérogatoire et en démolition doit être accueillie. Il est reconnu que l'usage de la station-service avec dépanneur était protégé par un droit acquis au moment où est survenu l'incendie qui a détruit une partie du bâtiment abritant le dépanneur et que ce bâtiment n'est aucunement dérogatoire. Il est également reconnu que la reconstruction est possible dans le respect des normes de construction et d'implantation et que 9160 a toujours manifesté son désir d'y procéder. En revanche, le pouvoir réglementaire d'une municipalité d'autoriser ou de prohiber divers

usages sur son territoire est consacré dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU). L'art. 2.3 al. 1 du Règlement est clair et l'expression que la reconstruction doit être effectuée « en conformité avec les règlements en vigueur au moment de cette reconstruction » doit être appliquée telle quelle sans recevoir aucune interprétation. Il n'existe aucune ambiguïté. Puisque le lot est situé dans une zone agricole, 9160 et 9105 ne peuvent donc pas reconstruire une station-service avec dépanneur. L'appel incident est rejeté.

Le juge de première instance n'a pas commis d'erreur révisable en retenant que 9160 n'avait pas perdu son droit acquis à l'usage d'une station-service avec dépanneur. Lorsqu'une disposition législative est ambiguë, il existe une présomption selon laquelle elle ne porte pas atteinte aux droits acquis. Les mots « droits acquis » sont absents de l'art. 2.3 al. 1 du Règlement et ne sont utilisés que relativement à une situation de construction dérogatoire, au second alinéa. Un droit acquis à la construction d'un bâtiment se distingue d'un droit acquis à un usage dérogatoire du lot. L'art. 2.3 du Règlement traite de la reconstruction et de la réfection d'un bâtiment. Il est muet quant à l'usage du lot sur lequel cette reconstruction ou cette réfection se fera. Par conséquent, la portée de cet article en matière de droits acquis ne peut s'étendre aux questions relatives aux droits acquis en matière d'usage sur le lot où sera réalisée cette reconstruction ou cette réfection. Cette portée doit alors être limitée aux droits acquis en matière de construction et d'implantation.

Le juge de première instance a commis une erreur révisable lorsqu'il a conclu que l'existence de la réserve constitue un facteur qui empêche le fonctionnaire désigné de délivrer le permis réclamé, alors que toutes les conditions sont remplies. Le permis doit être délivré, même si la prohibition demeure. Le fonctionnaire municipal n'a aucune discrétion et est chargé de délivrer des permis et certificats relatifs au règlement de zonage dès que la demande est conforme à la loi et aux règlements de zonage et de construction ainsi qu'au règlement visé à l'art. 116 de la LAU. Comme il est retenu que le juge a erré relativement à la délivrance du permis, une intervention aux fins d'accorder les frais de justice de première instance réclamés par 9160 est proposée.

Décision(s) antérieure(s)

C.S. Beauharnois, n° 760-17-002766-114, 4 août 2016, j. Kirkland Casgrain, [EYB 2016-285843](#)

Législation citée

Code de procédure civile, RLRQ, c. C-25 (remplacé), art. [477](#)

Code de procédure civile, RLRQ, c. C-25.01 art. [340](#), [341](#)

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, RLRQ, c. A-19.1, art. [113](#), [118](#)(3) al. 2, [113](#)(18) al. 2, [118](#), [118](#)(3), [120](#), [227](#), [231](#)

Loi sur l'expropriation, RLRQ, c. E-24, art. [69](#), [70](#)

Règlement de construction n° 1276, Ville de Vaudreuil-Dorion, art. 2.3

Règlement de zonage n° 260, Ville de Vaudreuil-Dorion, art. 1.8.1, 1.8.1.1, 1.8.1.1.1, 1.8.1.1.2, 18.2, 18.2.1, 18.2.1.1, 1.8.2.1.2, 4.13

Jurisprudence citée

Al-Musawi c. Montréal (Ville de), [EYB 2006-107667](#), 2006 QCCA 945, J.E. 2006-1459 (C.A.)

BMW Canada inc. c. Automobiles Jalbert inc., [EYB 2006-109088](#), 2006 QCCA 1068, J.E. 2006-1694 (C.A.)

Canton de Dundee (Corporation municipale) c. Deschambault, [REJB 2001-23272](#), 2001 CanLII 38409 (C.A.)

Gustavson Drilling (1964) Ltd. c. M.N.R., [1977] 1 R.C.S. 271

Main c. Stark, (1890) 15 A.C. 384

Montréal (Ville) c. Chatzioannou, [EYB 1990-59791](#), 1990 CanLII 3632, [1990] R.D.I. 461, J.E. 90-770 (C.A.)

Pavages R.S.M. inc. c. St-Constant (Ville), [REJB 2002-27915](#) (C.A.)

Perron c. Bois-des-Filion (Ville), [EYB 2005-83067](#), 2005 QCCA 34, J.E. 2005-298 (C.A.)

Québec (Sous-ministre du Revenu) c. Saucier, [EYB 2009-158216](#), 2009 QCCA 848, J.E. 2009-929 (C.A.)

Saint-Bruno-de-Montarville c. Potvin, [1970] C.A. 864

Simard c. Larouche, [EYB 2011-190810](#), [2011] R.J.Q. 854, 2011 QCCA 911, J.E. 2011-947 (C.A.)

Spooner Oils Ltd. c. Turner Valley Gas Conservation Board, [1933] R.C.S. 629

St-Constant (Ville) c. Pavages R.S.M. enr., [REJB 2000-20427](#), 2000 CanLII 18515, J.E. 2000-1626 (C.S.)

St-Joachim (Corporation municipale) c. Racine, [EYB 1991-63603](#), 1991 CanLII 3091, J.E. 91-1311 (C.A.)

Doctrine citée

BEAULAC, S., *Précis d'interprétation législative*, Montréal, Lexis Nexis, 2008, p. 167

BELLE-ISLE, V., « Fonction publique », dans *Jurisclasseur Québec*, coll. « Droit municipal », fasc. 7, Montréal, Lexis Nexis, 2016, n° 36

CÔTÉ, P.-A. avec la collaboration de S. BEAULAC et M. DEVINAT, *Interprétation des lois*, 4^e éd., Montréal, Thémis, 2009, xix, 865 p., n° 597, p. 181, n° 647, p. 195, nos 1973, 1974, p. 633, n° 1982, p. 635

DORION, G. et SAVARD, S., *Loi commentée de l'expropriation du Québec*, Sainte-Foy, P.U.L., 1979, xii, 398 p., p. 222

GIROUX, L., *Aspects juridiques du règlement de zonage au Québec*, Québec, P.U.L., 1979, p. 29-30

GIROUX, L. et CHOUNARD, I., « Le contrôle réglementaire des usages, de leur intensité et de leur implantation : le zonage », dans *Droit public et administratif*, Collection de droit 2017-2018, École du Barreau, vol. 8, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2017, p. 437, 468, 473, 474, [EYB2017CDD340](#)

JEAN, C., « La perte de droits acquis en matière d'urbanisme : quoi de neuf ? », dans *Congrès annuel du Barreau du Québec*, Montréal, Yvon Blais, 1991, p. 41, 424, 425

L'HEUREUX, J., *Droit municipal québécois*, t. II, Montréal, Wilson Lafleur, 1984, p. 671, 685, 689

LECHASSEUR, M.-A., *Zonage et urbanisme en droit municipal québécois*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2009, 530 p., p. 189, 279

MACFARLAND-ROGERS, I., *Canadian Law of Planning and Zoning*, Toronto, Carswell, 1973, p. 117

QUÉBEC (Province). Ministère des Affaires municipales, *La réglementation des droits acquis*, Québec, Les Publications du Québec, 1994, p. 52

[EYB 2018-297088](#)

Cour supérieure

Immeubles des Moulins inc. c. Ville de Terrebonne

700-17-014232-176

5 juillet 2018

Décideur(s)

Brossard, Christian J.

Type d'action

DEMANDE en contestation d'un avis d'imposition de réserve pour fins publiques. REJETÉE. DEMANDE en irrecevabilité de la demande. ACCUEILLIE.

Indexation

EXPROPRIATION; RÉSERVE; **MUNICIPAL**; MUNICIPALITÉ LOCALE; CONSEIL MUNICIPAL; ACTES DU CONSEIL; RÉSOLUTION; MAIRE

Résumé

Les Immeubles Des Moulins inc. (Des Moulins) a cessé d'exploiter un club de golf. Le conseil municipal de la Ville de Terrebonne (Ville) a adopté une résolution par laquelle elle impose une réserve foncière à des fins municipales de réserve foncière et d'espace vert sur l'immeuble de Des Moulins pour une période initiale de deux ans. Des Moulins conteste l'avis d'imposition de la réserve foncière au motif que la réserve aurait une finalité autre que celle indiquée à l'avis d'imposition de réserve. La Ville requiert l'irrecevabilité de cette demande.

Les fins pour lesquelles la Ville impose cette réserve sur l'immeuble de Des Moulins sont légales, légitimes et suffisamment précises eu égard aux exigences de la *Loi sur l'expropriation*. Le maire ne fait pas de déclaration permettant à Des Moulins d'alléguer comme étant un fait que le maire a fait part d'une intention de la Ville qu'un nouvel investisseur privé rachète l'immeuble afin de continuer d'y exploiter le Golf, ou que des investisseurs privés se manifestent pour reprendre le golf, et ce, à la suite d'une éventuelle expropriation d'immeubles de Des Moulins. Le maire ne fait que considérer une option dans le cadre d'une réflexion à venir où un groupe d'investisseurs privés souhaiterait reprendre le club de golf; une situation qu'il jugerait idéale.

Les informations données par le maire ne révèlent pas une intention cachée derrière l'avis d'imposition de réserve qui serait incompatible avec les fins énoncées à l'avis, qui serait illégale ou démontrerait la mauvaise foi de la Ville. L'imposition d'une réserve permet de geler l'immeuble et d'en empêcher la transformation, pour un temps qui permette la réflexion sur l'avenir du terrain. Par sa nature même, la réserve foncière vise des terrains dont on ne sait pas à quoi ils serviront. Les informations transmises lors de la réunion ainsi que le contenu de la résolution témoignent de l'étape de réflexion où se situe la Ville. Les explications du maire ne sont pas incompatibles avec la résolution et avec les informations communiquées par le Directeur général de la Ville au représentant du comité citoyen. Il ne s'agit pas ici d'une situation où un doute subsiste quant au bien-fondé du recours exercé. Au contraire, il s'agit d'un cas clair et évident d'absence de fondement à la demande qui justifie son rejet.

Des Moulins allègue l'impossibilité pour la Ville de procéder à l'expropriation de l'immeuble dans les conditions actuelles. Or, il n'est pas question d'expropriation en l'espèce, mais bien de réserve, pour deux ans, peut-être quatre ans.

Suivi

Déclaration d'appel et requête pour permission d'appeler, C.A. Montréal, n° 500-09-027721-182, 2 août 2018

Responsabilité professionnelle de l'arpenteur-géomètre

[EYB 2018-296174](#)

Cour supérieure

Yaccarini c. Lefebvre

200-17-024253-163

22 juin 2018

Décideur(s)

Hébert, Simon

Type d'action

DEMANDE en dommages-intérêts. REJETÉE.

Indexation

RESPONSABILITÉ CIVILE; FAUTE; PRÉJUDICE MATÉRIEL ET MORAL; PERTES PÉCUNIAIRES; PERTES NON PÉCUNIAIRES; PERTE DE JOUISSANCE DE LA VIE; RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE; ARPEUTEUR-GÉOMÈTRE; **MUNICIPAL**; AMÉNAGEMENT ET URBANISME; RÈGLEMENT DE ZONAGE

Résumé

Yaccarini et Bonaventure ont signé des contrats préliminaires à l'achat d'un immeuble situé à la municipalité de Sainte-Brigitte-de-Laval (Municipalité). Quelques jours avant la signature de l'acte de vente, ils prennent connaissance du certificat de localisation de l'immeuble préparé par l'arpenteur-géomètre Lefebvre. Il y est notamment précisé que l'immeuble est situé en zone résidentielle HB-7. Entretemps, la Municipalité a adopté un règlement amendant le règlement de zonage existant, faisant en sorte que l'immeuble soit situé en zone M-2. Ce nouveau règlement était en vigueur au moment où Lefebvre a préparé son certificat de localisation. Yaccarini et Bonaventure ont pris possession de l'immeuble. En juin 2013, ils ont appris l'existence d'un projet de construction d'une station-service sur le terrain contigu au leur. Yaccarini a déployé tous les efforts nécessaires pour freiner ce projet de construction. En novembre 2016, le bâtiment de la station-service est érigé. Yaccarini et Bonaventure ont reproché une faute extracontractuelle commise par Lefebvre et ont demandé la réclamation en dommages-intérêts concernant la perte de valeur de leur immeuble, la perte de jouissance de vie et la construction d'un aménagement afin de diminuer les inconvénients causés par le bruit et la lumière.

La responsabilité d'un professionnel n'est engagée que lorsqu'il est démontré qu'il a omis de remplir un devoir qui lui est imposé par la loi ou un règlement ou en vertu de la nature du mandat qui lui est confié. Lefebvre était tenu à une obligation de moyens. Il devait agir avec prudence et diligence. Il dit avoir consulté l'annexe 1 au règlement de zonage de la Municipalité. Cependant, il n'était pas en mesure d'identifier la limite de la zone M-2. Il a alors consulté un extrait du rôle d'évaluation pour cet immeuble et a constaté que la zone identifiée pour l'immeuble est HB-7. Il n'a réalisé aucune autre forme de vérification. Lefebvre devait consulter la réglementation qui modifie le règlement. Il a donc commis une erreur dans son interprétation parce qu'il n'a pas consulté toute la réglementation qu'il aurait dû consulter en pareille situation.

Les problèmes rencontrés par Yaccarini et Bonaventure découlent de l'implantation d'une station-service sur l'immeuble contigu au leur. Le zonage en vigueur pour leur immeuble ne pose donc pas problème. N'eût été la faute commise par Lefebvre, la station-service se serait tout de même construite puisque le zonage en vigueur sur cet immeuble contigu le permettait et Yaccarini et Bonaventure auraient quand même été liés par la promesse d'achat signée avant d'avoir consulté le certificat de localisation. Après avoir découvert l'existence du projet de construction de la station-service, Yaccarini et Bonaventure n'ont pas recherché l'annulation de leur transaction. Ils ont plutôt entrepris des démarches pour tenter d'obtenir une modification du projet de construction de la station-service. Il est également faux de prétendre que la zone HB-7 ne permettait qu'un usage résidentiel. Une infrastructure municipale, un parc ou un usage commercial de type « hébergement léger » auraient pu y être implantés. Yaccarini et Bonaventure n'ont pas subi un préjudice en raison du certificat de localisation préparé par Lefebvre.

Le tribunal évalue les dommages dans l'éventualité où le recours de Yaccarini et Bonaventure aurait été accueilli. Il est reconnu qu'une désuétude économique aurait visé l'immeuble en raison de la présence de la station-service. Cette désuétude économique aurait été fixée à 15 %. La réclamation pour perte de jouissance de la vie concerne essentiellement le temps investi par Yaccarini et Bonaventure pour tenter de convaincre les élus municipaux de ne pas implanter une station-service près de leur résidence. Toutefois, il n'existe aucun lien de causalité entre ce dommage et la faute reprochée à Lefebvre. Finalement, la réclamation pour la construction d'un mur de protection aurait été couverte par l'évaluation de la désuétude économique.

Suivi

Nos recherches n'ont révélé aucun suivi relativement au présent jugement.

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [1457](#)

Règlement de zonage, Municipalité de Sainte-Brigitte-de-Laval, annexes 1, 2

Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation, RLRQ, c. A-23, r. 10, art. 8

Jurisprudence citée

Bélanger-Grenier c. Caron, [EYB 1986-59526](#), [1986] R.R.A.173, J.E. 86-250 (C.A.)

Barrette c. Ciment du Saint-Laurent inc., [REJB 2003-41541](#), 2003 CanLII 36856, [2003] R.R.A. 1012, J.E. 2003-1225 (C.S.)

Harvey c. Rino, [EYB 2010-184796](#), 2010 QCCQ 12129, J.E. 2011-231 (C.Q.)

Robinson c. Barbe, [REJB 2000-20649](#), 2000 CanLII 11355, [2000] R.R.A. 857, J.E. 2000-2089 (C.A.)

Vente et contrats apparentés

[EYB 2018-295245](#)

Cour d'appel

3223701 Canada inc. c. Darkallah

500-09-026272-161

8 juin 2018

Décideur(s)

Doyon, François; Vauclair, Martin; Marcotte, Geneviève

Type d'action

APPEL d'un jugement de la Cour supérieure (juge C. Therrien) ayant résolu une vente et accordé des dommages-intérêts. ACCUEILLI en partie.

Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; FABRICANT; VENDEUR PROFESSIONNEL; CONNAISSANCE DU VENDEUR; RÉOLUTION; DOMMAGES-INTÉRÊTS; APPEL; CONSTRUCTION; GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS; ARBITRAGE; OBLIGATIONS; RES-TITUTION DES PRESTATIONS

Résumé

Le vendeur-constructeur appelle du jugement de première instance qui, en raison d'un problème de dépôt d'ocre (« ocre ferreuse »), a résolu la vente d'une résidence aux acheteurs et leur a accordé 10 000 \$ à titre de dommages-intérêts.

La juge de première instance n'a pas erré en retenant qu'elle avait compétence pour statuer sur le litige. Le recours en arbitrage fondé sur le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* duquel les acheteurs se sont désistés n'a pas le même objet que le recours de droit commun pour vices cachés dont la juge était saisie. Notons qu'il est possible d'opter entre les deux régimes ou même de les cumuler dans certains cas. La procédure d'arbitrage ne peut donner lieu à la résolution d'une vente.

Il n'était pas erroné de conclure que le problème de dépôt d'ocre constitue un vice caché. D'emblée, le vendeur-constructeur ne contestait pas que la situation est cachée, qu'elle était antérieure à la vente et inconnue de l'acheteur. Sachant que le dépôt d'ocre sous-tend un risque élevé de colmatage et d'infiltration d'eau, il faut conclure à un déficit d'usage à l'égard du sous-sol. Le vice a la gravité requise, même s'il n'empêche pas toute utilisation du bien. Il est suffisant qu'il ait le potentiel d'en réduire l'utilité de

façon importante. Les acheteurs souhaitaient ici aménager des chambres pour leurs enfants au sous-sol. La juge n'a pas commis d'erreur en concluant que le déficit d'usage du sous-sol rendait le bien impropre à l'usage auquel les intimés le destinaient ou en diminuait tellement l'utilité qu'il est raisonnable de croire que les intimés ne l'auraient pas acheté à ce prix.

Le vendeur-constructeur doit être considéré comme étant de mauvaise foi : il n'a pas renversé la présomption de connaissance du vice qui lui incombe à titre de fabricant et de vendeur professionnel. Par ailleurs, plusieurs éléments factuels font ici en sorte qu'il n'était pas erroné de résoudre la vente : le dépôt d'ocre, conjugué à une concentration élevée de fer et à la présence de certaines bactéries, donne notamment lieu à un risque très élevé de colmatage. Notons par ailleurs que l'efficacité de la solution suggérée par l'expert du vendeur-constructeur était incertaine.

La juge de première instance n'a pas commis d'erreur au sujet des modalités entourant la restitution des prestations. Elle a ordonné la remise de la propriété une fois celle-ci « libérée de tout droit hypothécaire ou de tout autre droit réel établi par la demanderesse aux frais de la défenderesse ». Par ailleurs, elle n'a pas condamné les acheteurs à payer une indemnité pour la jouissance de la résidence, mais elle a condamné le vendeur-constructeur à payer les intérêts et l'indemnité additionnelle calculés sur le prix de vente depuis l'assignation. D'une part, l'immeuble était toujours dans le même état que lors de la vente. Or, le principe veut qu'aucune indemnité ne soit due lorsque l'acheteur fait un usage normal du bien. D'autre part, le vendeur-constructeur n'a pas renversé la présomption de connaissance du vice. Dans ces circonstances, l'article 1704 C.c.Q. a été bien appliqué.

La juge de première instance n'a pas commis d'erreur révisable en accordant des dommages-intérêts de 10 000 \$ aux acheteurs. En tant que fabricant, le vendeur-constructeur n'est pas parvenu à renverser la présomption de connaissance du vice qui lui incombe.

L'appel doit être accueilli à la seule fin de remplacer « aux frais de la défenderesse » par « les frais de radiation de l'hypothèque au registre foncier étant à la charge de l'appelante » et le mot « dépens » par « frais de justice ».

Décision(s) antérieure(s)

C.S. Gatineau, n° 550-17-007640-145, 12 juillet 2016, j. Carole Therrien, [EYB 2016-267874](#)

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [1590](#), [1604](#), [1604](#) al. 2, [1617](#), [1617](#) al. 2, [1618](#) et s., [1702](#), [1704](#) al. 1, [1704](#) al. 2, [1705](#) al. 2, [1728](#), [2113](#), [2120](#)

Code de procédure civile, RLRQ, c. C-25.01, art. [339](#)

Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RLRQ, c. B-1.1, r. 8, art. [74](#)

Jurisprudence citée

ABB Inc. c. Domtar Inc., [2007] 3 R.C.S. 461, 2007 CSC 50, [EYB 2007-126361](#), J.E. 2007-2243

Baril c. Marquis, [EYB 2014-233513](#), 2014 QCCQ 948 (C.Q.)

Bélair c. Vincent, C.Q. Hull, n° 550-32-019260-113, 15 mai 2012, j. Barbe, 2012 QCCQ 3881

Bourque c. Poudrier, [EYB 2013-227172](#), 2013 QCCA 1663, J.E. 2013-1774 (C.A.)

Congrégation Amour pour Israël c. Investissements Diane de Chantal inc., [REJB 1997-3786](#), [1998] R.D.I. 1, J.E. 98-36 (C.A.)

Consortium M.R. Canada Itée c. Montréal (Office municipal d'habitation de), [EYB 2013-224387](#), J.E. 2013-1342 (C.A.)

Construction Ger-Ro inc. c. Gravel, B.E. 2002BE-295 (C.A.)

Continental Casualty Company c. Taillefer, [EYB 2014-243906](#), 2014 QCCA 2003 (C.A.)

Droit de la famille – 871, [EYB 1990-55872](#), [1990] R.J.Q. 2107, J.E. 90-1265 (C.A.)

G. (M.) c. Pinsonneault, [EYB 2017-278291](#), 2017 QCCA 607 (C.A.)

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes, [REJB 2004-81730](#), J.E. 2005-132 (C.A.)

Gravel c. Devost, B.E. 2000BE-675 (C.S.)

Jean c. Lebel, [EYB 2014-238795](#), 2014 QCCS 2938 (C.S.)

Lacroix c. Beaudry, C.Q. Terrebonne, n° 700-32-023032-095, 20 mars 2012, j. Massol, 2012 QCCQ 2081

Lefebvre c. Rousseau, [EYB 2014-241749](#), 2014 QCCS 4208, J.E. 2014-1704 (C.S.)

Marcoux c. Picard, [EYB 2008-129346](#), 2008 QCCA 259, J.E. 2008-438 (C.A.)

Myrand c. Cyr, [EYB 2012-211947](#), 2012 QCCS 4614, J.E. 2012-2006 (C.S.)

Roy c. Proulx, [EYB 2015-246921](#), 2015 QCCS 71, J.E. 2015-222 (C.S.)

Trudel c. Massé, [EYB 2007-128607](#), 2007 QCCQ 14378, J.E. 2008-494 (C.Q.)

Yargeau c. Carrier, [EYB 2014-232333](#), 2014 QCCA 150 (C.A.)

Doctrine citée

DOYON, G. et CROCHETIÈRE, S., *Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs commenté*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 1999, xvii, 239 p., p. 26-27

EDWARDS, J., *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, 436 p., n° 192, p. 261, n° 310.1, p. 143, n° 512, p. 247, n° 555, p. 268, n° 587, p. 284, n° 618, p. 300-301

JOBIN, P.-G., avec la collaboration de CUMYN, M., *La vente*, 4^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2017, n° 171, p. 217, [EYB2017VEN13](#), n° 168, p. 211-212, [EYB2017VEN13](#), n° 188, p. 257, [EYB2017VEN14](#), n° 193, p. 264-265, [EYB2017VEN14](#), n° 194, p. 266, [EYB2017VEN14](#), n° 311, p. 445, [EYB-2017VEN24](#), n° 312, p. 448, [EYB2017VEN24](#)

QUÉBEC (PROVINCE). MINISTÈRE DE LA JUSTICE, *Commentaires du ministre de la Justice, Le Code civil du Québec : un mouvement de société*, t. 1, art. 1705, Québec, Les publications du Québec, 1993, 1144 p., [EYB1993CM1706](#)

EYB 2018-295195

Cour supérieure

Tiklė c. Vujacic

500-17-075870-132

6 juin 2018

Décideur(s)

Lamarche, Chantal

Type d'action

DEMANDE en diminution du prix de vente en raison de vices cachés. ACCUEILLIE en partie. DEMANDE en garantie. REJETÉE.

Indexation

VENTE; CONSTRUCTION; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; PREUVE CIVILE; PRÉSOMPTION; AUTORITÉ DE LA CHOSE JUGÉE; **OBLIGATIONS**; CONTRAT; FORMATION; ERREUR; DOL; **FAILLITE**; LIBÉRATION DU FAILLI; PROCÉDURE CIVILE; INCIDENTS; INTERVENTION FORCÉE; DEMANDE EN GARANTIE

Résumé

Les acheteurs d'un immeuble poursuivent leur vendeur pour un vice caché. D'abord les objections entendues sous réserve sont rejetées. D'une part, la jurisprudence a déjà décidé qu'un jugement antérieur peut être déposé

en preuve pourvu qu'il soit pertinent. C'est le cas du jugement de la juge Conte. D'autre part, la preuve que le vendeur veut introduire par ses témoins est aussi admissible. Comme il sera vu plus loin, le jugement Conte est un important fait bénéficiant de la présomption simple de véracité, présomption réfutable, de sorte que le vendeur pourra administrer une preuve à cet effet. Par contre, ne s'étant pas annoncés comme experts, tous les témoins du défendeur témoigneront à titre de témoins ordinaires.

Par ailleurs, les expertises des acheteurs sont claires. Il y a un problème de déplacement de la maison causé par un vice de construction : cela constitue une violation du Code du bâtiment d'ériger un immeuble de deux étages comme celui en cause sur un sol de « muskeg » comme celui en dessous de la maison. Bien que les mesures prises par les experts démontrent un « shifting angle » en dessous de la norme menant vers un problème de structure, les « shifting angle » sont plus hauts que les standards acceptables et sont suffisants pour causer des fissures dans les murs et le déplacement est la cause des infiltrations d'eau. Le court témoignage de Léo comme témoin de faits ne nous convainc pas que les experts des acheteurs errent et que la présomption concernant les conclusions de la juge Conte a été repoussée. Même si le rapport d'inspection préachat fait pour les acheteurs indiquait que les murs de fondations étaient corrects, cela ne signifie pas que la fissure verticale n'existait pas. Comme l'a dit l'acheteur lors de son interrogatoire hors cour, les fissures étaient cachées par le crépi posé par le vendeur. Rien dans la preuve ne justifie de repousser la présomption de véracité des faits établis dans le jugement Conte. Ainsi, les acheteurs ont prouvé l'existence d'un vice grave avant l'achat de leur maison qui a rendu celle-ci impropre à l'usage auquel ils la destinent ou qui diminue tellement son utilité qu'ils ne l'auraient pas achetée, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'ils l'avaient connu. Pour ce qui est de la conclusion tirée par la juge Conte voulant que les acheteurs ne fussent pas au courant du vice, elle n'est pas contestée, si bien qu'elle prévaudra aussi dans notre cas.

Quant aux dommages, monsieur n'a pas attaqué le chiffre estimé par la juge Conte, de sorte que ceux-ci sont établis à 157 010,11 \$.

Le vendeur ne peut être libéré de sa dette aux termes de l'article 178(1)e) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*. Non seulement a-t-il omis de divulguer les infiltrations d'eau et les fissures qu'il a vues dans le sous-sol alors qu'il a acheté la maison 18 mois avant de la revendre, mais sa déclaration du vendeur contient une fausse information concernant les infiltrations d'eau et le travail accompli sur la maison. En outre, en finissant la rénovation du sous-sol juste avant la revente de la maison, il a caché une preuve importante du vice. De surcroît, le vendeur n'a pas informé les acheteurs de ce que son inspecteur lui a dit ni qu'il a fait appel à un ingénieur civil pour inspecter la maison ni qu'il a réparé deux fois la cheminée après des infiltrations d'eau.

Enfin, les conclusions de fait de la juge Conte prévalant, alors que celle-ci a conclu que le vendeur était au courant du vice alors qu'il a acheté la maison, sa demande en garantie contre ses propres vendeurs pour le vice caché doit échouer.

Suivi

Requête en rejet d'appel, C.A. Montréal, n° 500-09-027690-189, 6 août 2018
Déclaration d'appel, C.A. Montréal, n° 500-09-027690-189, 20 juillet 2018

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [1619](#), [2848](#)
Loi sur la faillite et l'insolvabilité, L.R.C. (1985), ch. B-3, art. 178(1)e)

Jurisprudence citée

Ali c. Compagnie d'assurance Guardian du Canada, [REJB 1999-12678](#), [1999] R.R.A. 427, J.E. 99-1153 (C.A.)
Ali c. Compagnie d'assurance Guardian du Canada, C.S.C., n° 27458, 8 juin 2000
Charette (Faillite de), [EYB 2016-271315](#), 2016 QCCS 4822 (C.S.)

Claveau c. Cardinal-Veilleux, [EYB 2013-220418](#), 2013 QCCQ 2743 (C.Q.)
Dans la situation de: X., sub nom. Protection de la jeunesse – 09542, [EYB 2009-161005](#), 2009 QCCQ 5327, J.E. 2009-1224 (C.Q.)
Lafrance (Faillite de), [EYB 2005-90184](#), 2005 CanLII 29426, J.E. 2005-1554 (C.S.)
Laurentides Finance Co. c. Cusson, [1973] C.A. 328
Lawyers Title Insurance Corporation c. Michalakopoulos, [REJB 2004-71628](#), [2004] R.R.A. 1215, J.E. 2004-2101 (C.S.)
Lawyers Title Insurance Corporation c. Michalakopoulos, C.A. Montréal, n° 500-09015050-040, 16 février 2005
Québec (Autorité des marchés financiers) c. Wishnousky, [EYB 2014-240468](#), 2014 QCCS 3578, J.E. 2014-1496 (C.S.)
Salesse (Syndic de), [EYB 2016-267565](#), 2016 QCCS 3091 (C.S.)
Souscripteurs du Lloyd's c. Québec (Autorité des marchés financiers), [EYB 2016-261475](#), AZ-51249685, 2016 QCCA 134 (C.A.)
Succession de Ruba, [EYB 2018-289954](#), 2018 QCCA 142 (C.A.)
Turpin c. Banque de développement du Canada, [EYB 2011-195756](#), 2011 QCCS 4831, J.E. 2011-1689 (C.S.)
Turpin c. Banque de développement du Canada, [EYB 2013-222005](#), 2013 QCCA 893, AZ-50966748, 2013EXP-1794 (C.A.)
Union des consommateurs c. Bell Canada, [EYB 2012-209002](#), [2012] R.J.Q. 1243, 2012 QCCA 1287, J.E. 2012-1429 (C.A.)
Val-Bélair (Ville) c. Jean, [REJB 2002-36017](#), J.E. 2003-111 (C.A.)
Vennat c. Canada (Procureur général), [EYB 2005-86413](#), J.E. 2005-619 (C.S.)

Doctrine citée

BÉLANGER, P.H., DOBROTA, B.-G. et PERREAULT, J.T., « Les effets de la faillite » dans *États financiers, fiscalité corporative, faillite et insolvabilité*, Collection de droit 2017-2018, École du Barreau, vol. 11, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2017, p. 133, [EYB2017CDD326](#)
BROCHU, D., *Précis de la faillite et de l'insolvabilité*, 5^e éd., Brossard, LexisNexis, 2016, nos 494 et s.
DUCHARME, L., *Précis de la preuve*, 6^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2005, xxxii, 702 p., nos 583 et s.

[EYB 2018-294928](#)

Cour d'appel

Garand c. Fiducie Elena Tchouprounova
500-09-026149-161
29 mai 2018

Décideur(s)

Schrager, Mark ; Healy, Patrick ; Roy, Claudine

Type d'action

APPEL d'un jugement de la Cour supérieure (juge K. Casgrain) ayant accueilli en partie une demande en réclamation d'une somme d'argent en vertu d'un contrat de vente. REJETÉ.

Indexation

VENTE ; OBLIGATIONS DU VENDEUR ; GARANTIE DE QUALITÉ ; VICE CACHÉ ; **PRESCRIPTION** ; PRESCRIPTION EXTINCTIVE ; PRESCRIPTION TRIENNALE ; ACTION QUI VISE À FAIRE VALOIR UN DROIT PERSONNEL ; COMPUTATION DU DÉLAI ; MANIFESTATION GRADUELLE OU TARDIVE DU PRÉJUDICE ; **INTERPRÉTATION DES LOIS** ; **PROCÉDURE CIVILE** ; INSTRUCTION ; AJOURNEMENT ; ENQUÊTE ; TÉMOIGNAGE DE L'EXPERT ; RAPPORT D'EXPERTISE

Résumé

La prescription d'une action basée sur une garantie légale est de trois ans. La question de savoir si l'action de l'intimée en réduction du prix de vente pour vices cachés était prescrite lors de son introduction repose sur l'application des art. 2926 C.c.Q. et 1739 C.c.Q. À première vue, le libellé de ces articles semble contradictoire puisque le premier fait courir le délai d'un préjudice se manifestant graduellement à compter du jour où il se manifeste pour la première fois tandis que le deuxième le fait courir à compter du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue. La jurisprudence relative à ces dispositions aplanit ces apparentes contradictions en affirmant que le droit d'action court à compter du moment où un demandeur éventuel est en position d'apprécier la nature et l'étendue du dommage ou du défaut. En l'espèce, l'intimée était au courant qu'il existait un problème d'infiltration d'eau depuis sa première manifestation et ce problème lui a été rappelé avec les infiltrations successives. Toutefois, ce n'est qu'en recevant la deuxième expertise en avril 2010 qu'elle a été mise au courant de la nature et de l'étendue du problème et des mesures requises pour le corriger. Le juge a appliqué les principes de loi applicables et conclu que la prescription courait à compter d'avril 2010. Il a ensuite conclu que le droit d'action n'était pas éteint lors de l'introduction de l'action le 20 mars 2013. Cette conclusion est bien fondée.

Le deuxième moyen d'appel, qui attaque le montant des dommages accordés en première instance, se divise en deux aspects. Premièrement, quoique l'expert de l'appelant a pu déposer son rapport, le juge lui a nié le droit de témoigner en refusant un ajournement pour des raisons de santé. Deuxièmement, l'appelant prétend que la preuve administrée par l'intimée est insuffisante pour étayer sa réclamation en dommages. En ce qui concerne le premier grief, la décision du juge de refuser la remise était la deuxième pour le même motif. La deuxième demande d'ajournement a été faite en cours de procès, apparemment, quelque temps après que l'appelant eut été mis au courant de l'état de santé de son expert, et l'appelant a été incapable d'expliquer pourquoi la cour n'a pas été informée de ce fait avant que le procès débute. De plus, l'appelant n'a pas fourni au juge une note médicale à l'appui de sa demande de remise. Puisque les rapports d'experts ont été déposés à la cour avant l'audition, le juge s'était familiarisé avec leur contenu et, manifestement, était au courant du fait qu'en vertu de l'art. 293 C.p.c., ces rapports tiennent lieu de témoignage. Le juge a noté que les rapports d'experts de chaque partie concordaient substantiellement quant à la nature et l'étendue des dommages et quant aux réparations nécessaires. Il a aussi noté que l'expert de l'appelant avait recommandé des réparations limitées au mur arrière, mais que cette limitation n'était pas justifiée dans son rapport. Le juge ne peut être blâmé d'avoir refusé d'accorder une remise dans ces circonstances. En conséquence, il était bien placé pour évaluer la question des dommages sur la base de l'information à sa disposition et il a accepté que la preuve produite par l'intimée reflète effectivement la nature et à l'étendue du travail fait, ou devant être fait, pour corriger les dommages prouvés. Il n'y a pas de fondement à la prétention que le juge a omis d'évaluer toute la preuve pertinente sur ces sujets et sa conclusion de fait est dénuée d'erreur manifeste et déraisonnable.

Décision(s) antérieure(s)

C.S. Montréal, n° 500-17-076449-134, 5 mai 2016, j. Kirkland Casgrain, [EYB 2016-265629](#)

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [1739](#), [2925](#), [2926](#)

Code de procédure civile, RLRQ, c. C-25.01, art. [293](#)

Jurisprudence citée

Groupe Enerstat inc. c. Siemens Building Technologies (Siemens Canada Itée), [EYB 2014-243972](#), 2014 QCCA 2023, J.E. 2014-2026 (C.A.)

Prince c. Dalpé, [EYB 2008-171139](#), 2008 QCCS 5181 (C.S.)

St-Philippe d'Arvida (Paroisse) c. Desgagné, [1984] 1 R.C.S. 19, [EYB 1984-149995](#), J.E. 84-185

Westmount (Ville) c. Québec (Procureur général), [REJB 2001-26360](#), [2001] R.J.Q. 2520, J.E. 2001-1961 (C.A.)

Doctrine citée

BAUDOIN, J.-L., DESLAURIERS, P. et MOORE, B., *La responsabilité civile, Volume 2 : Responsabilité professionnelle*, 8^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2014, 1034 p., n° 2-415, p. 435, [EYB2014RES186](#)

GERVAIS, C., *La prescription*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2009, 250 p., p. 116-117, [EYB2009PRE10](#)

EYB 2018-295614

Cour supérieure

Vézina c. Genesse
450-17-005660-155
19 juin 2018

Décideur(s)

Ouellet, Charles

Type d'action

DEMANDE en réduction du prix de vente et en dommages-intérêts. ACCUEIL-LIE en partie.

Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; OBLIGATIONS; CONTRAT; FORMATION; ERREUR; DOL; **RESPONSABILITÉ CIVILE**; RESPONSABILITÉ; PROFESSIONNELLE; COURTIER IMMOBILIER; FAUTE; RÉDUCTION DE L'OBLIGATION; DOMMAGES-INTÉRÊTS; OBLIGATION *IN SOLIDUM*

Résumé

L'action en réduction du prix de vente et en dommages d'un immeuble affecté de vices cachés est accueillie en partie. Annie Genesse (Annie) a signé à la demande de son père Normand Genesse (Normand) un contrat simulé par lequel elle lui vendait le terrain, lui qui en était le véritable propriétaire depuis le début, avec la bâtisse construite dessus par lui-même, pour 5 000 \$. Elle n'a pas participé aux travaux, n'a jamais habité la maison, n'en a retiré aucun bénéfice et elle ignorait l'existence des nombreux vices de construction dont son père est l'auteur. Au moment où Normand vend l'immeuble à Vézina, Annie n'en est ni la propriétaire apparente ni la réelle propriétaire. Elle n'en est pas davantage une copropriétaire silencieuse avec Normand. Vézina invoque l'art. 1442 C.c.Q. à l'encontre d'Annie. Or, le fait qu'elle se prévaut de l'acte apparent ne fait pas disparaître la réalité de la connaissance qu'avait Normand de l'existence des vices au moment où il signe l'acte. Vézina n'a pas plus de droits que n'en avait son vendeur, à supposer qu'il ait pu invoquer l'acte apparent contre Annie. La poursuite contre elle est rejetée.

Les gestes posés par Normand constituent de la fraude. Il a voulu s'enrichir aux dépens de Vézina en lui vendant sciemment à prix fort un immeuble truffé de défauts qu'il a maquillés. Il s'est empressé de retirer le prix de vente et d'en effacer la trace par la suite. Vézina aurait pu être plus prudente, mais elle a été induite en erreur par la mention dans la déclaration du vendeur qu'il n'y avait eu des infiltrations d'eau que par la porte-fenêtre, et que cela avait été réparé. Ces fausses représentations ont pour effet de rendre juridiquement cachées les autres infiltrations existantes. Les défauts de la structure, de la toiture, ainsi que l'insuffisance et la contamination du puits ne pouvaient être constatés par un acheteur prudent et diligent sans l'aide d'un expert. Seuls l'état de vétusté des portes et des fenêtres ainsi que leur installation déficiente étaient des défauts qu'un acheteur prudent et diligent pouvait constater sans l'aide d'un expert. Connaissant les vices, Normand est également responsable des dommages, qui sont

évalués à 90 545,50 \$ pour les réparations et frais d'inspection et à 7 500 \$ pour les troubles et inconvénients.

Prisme et Lachance ont failli à leurs obligations. Lachance a représenté que la toiture était l'œuvre d'un entrepreneur — une affirmation improvisée qui s'est révélée fausse — et il a poussé l'acheteuse à agir rapidement afin d'empêcher l'autre acheteur d'exercer sa clause de 72 heures. Il lui a aussi affirmé qu'une autre inspection n'avait rien révélé de majeur, alors qu'il ne connaissait pas le résultat de celle-ci. Ceci alors que la fiche descriptive omettait de dévoiler un élément important, connu du courtier inscripteur, soit qu'il s'agissait d'une auto-construction entièrement effectuée au noir, pour laquelle le vendeur n'était en mesure de fournir aucune facture. Également, le courtier inscripteur s'était gardé de demander à Normand quelles étaient son expérience et ses connaissances dans la construction, alors que celles-ci sont inexistantes. Les fausses informations données à l'acheteuse par Lachance, la pression appliquée pour l'inciter à agir rapidement, l'absence de vérification par le courtier inscripteur des compétences minimales du vendeur, la non-divulgation à l'acheteuse du fait que la construction avait été entièrement effectuée au noir et que l'acheteur n'était en mesure de remettre aucune facture, le tout combiné aux maquillages, fausses déclarations et autres agissements frauduleux du vendeur, ont eu pour effet direct que Vézina a fait l'achat de la propriété pour un prix beaucoup plus élevé que ce qu'elle aurait donné — eût-elle même acheté — si elle avait été adéquatement informée. Il y a responsabilité *in solidum*. Les fautes des courtiers, en commun avec celles de leur client Normand, ont directement contribué aux chefs de dommages prouvés, à l'exception des dépenses engagées pour la réfection du puits, Lachance ne pouvant raisonnablement soupçonner que son client lui transmettrait un rapport d'analyse contenant de fausses informations.

Notons que Lachance et Prisme n'avaient pas droit à l'avis de dénonciation, étant recherchés pour leur responsabilité extracontractuelle et non pas à titre de débiteurs de la garantie de qualité. De plus, leur refus d'exécuter leurs obligations signifié à Vézina lors d'une conversation téléphonique fait qu'ils étaient en demeure de plein droit.

Les fautes des courtiers remontant à avant la vente, aucuns dommages moraux ne sont dus par Lachance et Prisme. Ainsi, ils sont responsables des dommages à hauteur de 88 444,52 \$, *in solidum* avec Normand. Entre eux, la responsabilité est établie à 100 % pour Normand et 0 % pour les Lachance et Prisme.

Suivi

Nos recherches n'ont révélé aucun suivi relativement au présent jugement.

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [1425](#), [1426](#), [1442](#), [1452](#), [1597](#) al. 1, [1597](#) al. 2, [1726](#) al. 1, [1726](#) al. 2, [1739](#), [2863](#), [2864](#)

Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité, RLRQ, c. C-73.2, r. 1, art. [5](#), [62](#), [82](#), [83](#), [84](#)

Jurisprudence citée

ABB Inc. c. Domtar Inc., [2007] 3 R.C.S. 461, 2007 CSC 50, [EYB 2007-126361](#), J.E. 2007-2243

Bélisle c. Gestion Paradigme inc., [EYB 2014-236675](#), 2014 QCCA 857, J.E. 2014-896 (C.A.)

Davignon c. Savaria, [EYB 2011-187581](#), 2011 QCCA 446 (C.A.)

Hay c. Jacques, [REJB 1999-14298](#), 1999 CanLII 13323, [1999] R.D.I. 590, J.E. 99-1856 (C.A.)

Kravitz c. General Motors Products of Canada Ltd, [1979] 1 R.C.S. 790, [EYB 1979-147762](#)

Mario Côté inc. c. Groupe ENV inc., [EYB 2016-260631](#), 2016 QCCS 24 (C.S.)

Mario Côté inc. c. Lessard, [EYB 2016-264883](#), 2016 QCCA 683 (C.A.)

Paquette. c. Tanguay, [EYB 2014-235265](#), 2014 QCCA 636, J.E. 2014-645 (C.A.)

Perreault c. Dion, [REJB 1998-07149](#), [1998] R.D.I. 369, J.E. 98-1616 (C.A.)

Roy c. Lefebvre, [EYB 2016-264783](#), 2016 QCCA 660, J.E. 2016-731 (C.A.)

Savaria c. Davignon, [EYB 2010-184415](#), 2010 QCCS 6443, J.E. 2011-179 (C.S.)

EYB 2018-296240

Cour supérieure

Bélanger c. Alarie

455-17-001159-169

28 juin 2018

Décideur(s)

Villeneuve, Claude

Type d'action

DEMANDE en réduction du prix de vente et en dommages-intérêts. ACCUEIL-LIE en partie.

Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; OBLIGATIONS; CONTRAT; FORMATION; ERREUR; DOL; CONNAISSANCE DU VENDEUR; VENDEUR PROFESSIONNEL; ACHETEUR PRUDENT ET DILIGENT; RÉDUCTION DE L'OBLIGATION; DOMMAGES-INTÉRÊTS

Résumé

L'action est accueillie en partie. Tout d'abord, la cause et l'objet de la vente ne sont pas illicites. Le paiement d'une somme non déclarée de 15 000 \$ est certes douteux, mais il n'entache en rien la validité de l'acte de vente.

La dénonciation écrite datée du 5 septembre 2013 a été envoyée dans un délai raisonnable suivant la découverte des vices. Un préavis écrit n'aurait servi à rien en ce qui concerne la venderesse qui était présente au début des travaux et qui a été à même de constater les vices. Le vendeur a été avisé de la problématique par la venderesse et il a préféré ne rien faire d'utile par la suite. D'ailleurs, une dénonciation suffisante des vices à un débiteur vaut pour l'ensemble des codébiteurs solidaires. L'ampleur des vices cachés ne pouvait être décelée qu'après avoir enlevé tout le parement extérieur. Bien que les travaux liés à l'enlèvement de certaines composantes pourries de la structure aient débuté quelques jours avant l'envoi de la lettre du 5 septembre 2013, et ce, à la connaissance de la venderesse, ils ont surtout été réalisés après. De plus, la venderesse a offert de financer une partie des travaux et elle n'a jamais nié l'existence du problème ni exigé d'inspecter plus amplement l'état de l'immeuble avant que les travaux se poursuivent. Elle ne subit aucun préjudice lié à cette première phase d'exécution des travaux. Étant codébiteur solidaire, le vendeur est juridiquement placé dans la même situation. De toute façon, les vendeurs ont ensuite répudié toute responsabilité lorsqu'ils ont été formellement mis en demeure d'assumer les coûts des travaux.

L'acheteuse savait qu'elle achetait une maison ancestrale rénovée et avait l'obligation de se renseigner de façon diligente au sujet du bien qu'elle achetait; elle devait en faire un examen sérieux. C'est ce qu'elle a fait en compagnie d'un ami ayant des connaissances en la matière. Or, la venderesse ayant répondu aux questions alors posées, l'acheteuse s'est sentie rassurée. Elle n'avait pas à présumer de la mauvaise foi de son amie. Il n'est pas contredit que lors de la vente de l'immeuble, la bâtisse semblait en bonne condition générale. Mis à part le parement qui devait être peinturé, rien ne laissait présager que la structure interne était atteinte par la pourriture et les ravages des insectes et que la toiture avait été mal posée. Un acheteur raisonnable, placé dans les mêmes circonstances que

l'acheteuse, n'aurait pas constaté les vices affectant la bâtisse. Il est néanmoins évident que celle-ci comportait des problèmes importants et qu'il était impossible de les déceler sans ouvrir les murs intérieurs ou enlever le parement extérieur. L'existence des vices cachés est donc prouvée. L'état de pourriture avancée des matériaux cachés derrière le parement justifiait que des travaux majeurs soient exécutés pour réparer la bâtisse. L'absence totale d'isolation à l'étage ne pouvait qu'entraîner un déficit d'usage de l'immeuble. L'absence de solin, de pare-intempérie et la pose déficiente de la toiture de tôle à certains endroits ne sont pas des anomalies mineures. Les lucarnes devaient être refaites et il était requis de remplacer une des fenêtres posées de façon déficiente. La gravité des vices est donc prouvée. Il est évident que les vices existaient lors de la vente de l'immeuble. Par contre, il n'est pas démontré que la bâtisse était infectée de fourmis charpentières lors de la vente. Vu la preuve, les vendeurs doivent honorer la garantie de qualité.

La réclamation de 74 304,91 \$ de l'acheteuse en lien avec les travaux exécutés est ramenée à 32 439,94 \$ en tenant compte du coût des travaux correctifs réellement liés aux vices cachés et d'un facteur de dépréciation en fonction de l'âge de l'immeuble, qui est centenaire. Aucune plus-value n'est reconnue en lien avec les travaux correctifs exécutés pour réparer les vices cachés à défaut de preuve de celle-ci.

Quant à la réclamation en dommages-intérêts, bien que les vendeurs ne soient pas des vendeurs professionnels, il reste qu'ils avaient l'obligation de divulguer à l'acheteuse que les travaux majeurs réalisés en 2001 et 2002 n'avaient pas été exécutés par un entrepreneur qualifié, mais plutôt par des autoconstructeurs. Or, ces travaux sont l'œuvre d'amateurs ayant certaines connaissances de base, mais qui oublient des éléments essentiels. La venderesse était présente lors des travaux exécutés par le vendeur et Campbell et elle a induit l'acheteuse en erreur par ses propos trop rassurants concernant la qualité de l'ouvrage réalisé à l'époque. Cette dernière a droit à 8 000 \$. Enfin, les frais d'expertise sont accordés à hauteur de 5 731,03 \$.

Suivi

Nos recherches n'ont révélé aucun suivi relativement au présent jugement.

[EYB 2018-296426](#)

Cour supérieure

Gauthier c. Ville de Mont-Saint-Hilaire

500-17-090952-154

21 juin 2018

Décideur(s)

Mainville, Johanne

Type d'action

DEMANDE en dommages-intérêts. ACCUEILLIE en partie.

Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; VENDEUR PROFESSIONNEL; FAUTE; **OBLIGATIONS**; **CONSTRUCTION**; CONTRATS NOMMÉS; CONTRAT D'ENTREPRISE; **MUNICIPAL**; RESPONSABILITÉ D'UNE MUNICIPALITÉ; AMÉNAGEMENT ET URBANISME; RÈGLEMENT DE ZONAGE; DOMMAGES-INTÉRÊTS; OBLIGATION CONJOINTE; CONTRAT; EXÉCUTION; OBLIGATION DE MINIMISER LES DOMMAGES

Résumé

En raison de l'affaissement d'une partie de sa résidence, l'acheteur réclame des dommages solidairement à la Ville de Mont-St-Hilaire, au promoteur ayant vendu le terrain et au constructeur de la résidence. L'action est accueillie en partie. Les dommages survenus ont été principalement causés par

des tassements excessifs générés par un comportement différentiel entre les parties ouest et est de la résidence. La cause principale de l'affaissement est le remblayage important effectué dans la partie ouest de la résidence pour combler le ravin et aménager le site sur lequel la résidence a été construite. Le terrain a été remblayé avant que l'acheteur l'acquière et le remblayage requis pour aplanir le terrain était de la responsabilité du promoteur. Lors de la vente, l'acheteur ne savait pas que le terrain qu'il achetait était dans une zone à risque de glissement de terrain. Le promoteur, un vendeur professionnel, est présumé connaître l'existence du vice et lors de la vente du terrain, il savait ou aurait dû savoir, n'eût été sa négligence, que le terrain se trouvait dans une zone à risque et avait été remblayé. Or, lors de la vente, il s'est volontairement abstenu de le divulguer et il ne pouvait s'acquitter de son obligation d'information en s'en remettant entièrement à la Ville. L'ajout de pierres concassées par le constructeur n'est pas la cause prédominante de l'affaissement, même si elle a pu y participer. Même si le promoteur ne savait pas qu'une résidence serait ultérieurement construite sur du remblai, il est tenu responsable des vices cachés affectant le terrain.

La Ville est tenue responsable des vices, mais non pas en vertu de l'art. 113 LAU, à défaut de preuve d'abus de pouvoir ou de mauvaise foi de sa part en n'adoptant pas de règlement de zonage, mais bien aux termes de l'art. 1457 C.c.Q. Les renseignements qu'elle détenait sur la nature du terrain à titre de maître d'œuvre n'ont pas été transmis à la préposée ayant délivré le permis. La Ville a été négligente en omettant de dévoiler l'information pertinente qu'elle détenait ou d'exiger de l'acheteur des études de sols avant de délivrer le permis, ce qui engage sa responsabilité vu le préjudice subi par l'acheteur.

Le constructeur a été négligent en ne respectant pas les règles de l'art lors de l'installation des fondations, en construisant des fondations près d'une importante conduite sans se questionner sur l'impact de cette conduite sur le sol, en violant les directives de la Ville apposées sur le plan de construction, en érigeant la résidence sur un sol sans capacité portante, en minimisant l'impact du problème décelé du côté ouest de la maison, en omettant de faire des vérifications auprès d'un ingénieur ou de la Ville eu égard notamment à la capacité du sol et en ne faisant aucune recommandation à l'acheteur en regard de la situation.

Nous sommes en présence de fautes différentes commises par des personnes identifiables et distinctes. Certaines se situent dans le cadre d'une relation de nature contractuelle et d'autres, de nature extracontractuelle, et relèvent de la responsabilité publique. La répartition des fautes et leur conséquence entraînent donc une responsabilité conjointe pour laquelle un partage égal pour les trois défenderesses est justifié.

Les dommages totaux reconnus s'élèvent à 558 225,56 \$. Ayant vendu son immeuble, les dommages auxquels l'acheteur a droit ne comprennent pas les travaux de redressement et de remise en état de la résidence et du terrain, mais se limitent à la différence entre la valeur marchande de l'immeuble et le produit de la vente. Le tribunal a également réduit la réclamation pour tenir compte de l'absence de minimisation des dommages par l'acheteur en acceptant de vendre à un prix très bas. Le tribunal a accueilli en partie les réclamations relatives aux dépenses de relogement de l'acheteur, aux troubles, ennuis et inconforts, stress, pertes de jouissance de la propriété et problèmes de santé et à la perte de temps. Enfin, le tribunal fait droit à certains frais d'expertise, lesquels sont inclus dans les frais de justice.

Suivi

Nos recherches n'ont révélé aucun suivi relativement au présent jugement.

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [1376](#), [1457](#), [1479](#), [1480](#), [1525](#), [1526](#), [1611](#), [1729](#), [2100](#)

Code de procédure civile, RLRQ, c. C-25.01, art. [232](#)

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, RLRQ, c. A-19.1, art. [113](#), [113](#)(16)

Jurisprudence citée

9011-9041 Québec inc. c. 9051-4829 Québec inc., [EYB 2006-112873](#), 2006 QCCS 5675, J.E. 2007-395 (C.S.)

9110-9595 Québec inc. c. Lemieux, [EYB 2010-180392](#), [2010] R.D.I. 705, 2010 QCCA 1829, J.E. 2010-1865 (C.A.)

3223701 Canada inc. c. Darkallah, [EYB 2018-295245](#), 2018 QCCA 937 (C.A.)

ABB Inc. c. Domtar Inc., [2007] 3 R.C.S. 461, 2007 CSC 50, [EYB 2007-126361](#), J.E. 2007-2243

Allyson c. Lac Beauport (Municipalité de), [EYB 2013-217847](#), 2013 QCCS 444, J.E. 2013-494 (C.S.)

Audet c. Larochelle, [REJB 1994-57456](#), [1994] R.D.I. 177, J.E. 94-533 (C.A.)

Banque de Montréal c. Bail Itée, [1992] 2 R.C.S. 554, [EYB 1992-67806](#), [1992] R.R.A. 673, J.E. 92-964

Béton provincial Itée c. Structure ISO 2000 inc., [EYB 2016-273242](#), 2016 QCCS 5706, J.E. 2016-2158 (C.S.)

Bolduc c. Lévis (Ville de), [EYB 2015-256459](#), 2015 QCCA 1428, J.E. 2015-1491 (C.A.)

Boucher c. Développements Terriglobe inc., [REJB 2001-23704](#), [2001] R.D.I. 213, J.E. 2001-988 (C.A.)

Boudreau c. Germain, [EYB 1989-83524](#), [1989] R.J.Q. 750 (C.S.)

Castillo c. Lacombe, [EYB 2007-122772](#), 2007 QCCS 3776 (C.S.)

Castillo c. Lacombe, C.A. Montréal, n° 500-09-018014-076, 16 janvier 2008

Chelsea (Municipalité de) c. Laurin, [EYB 2010-179605](#), [2010] R.J.Q. 2196, [2010] R.R.A. 1035, 2010 QCCA 1723, J.E. 2010-1813 (C.A.)

Chicoine c. Normandin, [REJB 1997-07570](#), J.E. 97-778 (C.S.)

Clouâtre c. Factory Mutual Insurance Company, [EYB 2011-195907](#), 2011 QCCA 1690, J.E. 2011-1645 (C.A.)

Commission scolaire du Val-des-Cerfs c. Farnham (Ville de), [EYB 2007-126986](#), 2007 QCCS 5656, J.E. 2008-360 (C.S.)

Dorion c. Lehouillier, [EYB 1989-55861](#), [1989] R.J.Q. 1798, J.E. 89-1173 (C.A.)

Drew v. The Queen, [1961] R.C.S. 614, 1961 CanLII 76

Drolet c. Excavations Lambert inc., [EYB 2011-196425](#), 2011 QCCS 5108, J.E. 2011-1812 (C.S.)

Dulude c. St-Martin, [EYB 2010-168409](#), [2010] R.D.I. 167, 2010 QCCS 73, J.E. 2010-425 (C.S.)

Entreprises Sibeca inc. c. Frelighsburg (Municipalité), [2004] 3 R.C.S. 304, 2004 CSC 61, [REJB 2004-70874](#), J.E. 2004-1863

Fournier c. Cadrin, [EYB 2008-131028](#), 2008 QCCS 927 (C.S.)

Giovanni Petrone v. Montagano, [REJB 2003-44942](#), [2003] R.D.I. 608, J.E. 2003-1631 (C.S.)

Lahaie c. Laperrière, [EYB 2009-161016](#), [2009] R.D.I. 464, 2009 QCCA 1285, J.E. 2009-1355 (C.A.)

Lasalle c. Perreault, [EYB 1987-62823](#), [1987] R.J.Q. 977, J.E. 87-528 (C.A.)

Maska Auto Spring Itée c. Ste-Rosalie (Corporation municipale du village), [EYB 1988-63135](#), AZ-88011665, J.E. 88-812 (C.A.)

Maska Auto Spring Itée c. Ste-Rosalie (Village), [1991] 2 R.C.S. 3, [EYB 1991-68616](#)

Mazzella (Kougemitros) c. Retsinas, [EYB 2011-185696](#), 2011 QCCA 194, J.E. 2011-321 (C.A.)

Michaud c. Québec (Ville), [EYB 1993-64298](#), [1994] R.L. 52, J.E. 93-576 (C.A.)

Milot c. Chénier, [REJB 1994-73748](#), J.E. 94-1050 (C.S.)

Ruel c. Lavoie, [EYB 1992-63958](#), [1993] R.L. 268, J.E. 92-724 (C.A.)

Sperandio c. 3095-9571 Québec inc., [EYB 2005-91915](#), 2005 CanLII 22056 (C.S.)

Travisano c. St-Denis, C.Q. Montréal, n° 500-32-151446-160, 12 septembre 2017, j. Forlini, 2017 QCCQ 11513

Viau c. Leclerc, [EYB 2017-276076](#), 2017 QCCS 439 (C.S.)

Doctrine citée

BAUDOUIN, J.-L. et DESLAURIERS, P., *La responsabilité civile, Volume II: Responsabilité professionnelle*, 7^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2007, 1152 p., p. 7, [EYB2007RES34](#)

BAUDOUIN, J.-L., DESLAURIERS, P. et MOORE, B., *La responsabilité civile, Volume 1 – Principes généraux*, 8^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2014, 1784 p., nos 1-405, 1-406, p. 457, [EYB2014RES38](#)

DESCHÊNES, M. et TREMBLAY, J., « La Loi sur la sécurité civile et la prévention des catastrophes en aménagement du territoire », dans *Développements récents en droit municipal (2007)*, Service de la formation permanente, Barreau du Québec, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2007, p. 128, 129, [EYB2007DEV1290](#)

DESFORGES, A.-C., « Le devoir d'information et la responsabilité de l'officier municipal » dans *Développements récents en droit municipal (2002)*, Service de la formation permanente, Barreau du Québec, 2002, p. 38, [EYB2002DEV638](#)

DESFOSSÉS, K.A., « Commentaire sur l'article 1611 C.c.Q. », dans *Commentaires sur le Code civil du Québec (DCQ)*, Montréal, Éditions Yvon Blais, août 2010, [EYB2010DCQ1134](#)

EDWARDS, J., *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, 436 p., nos 337-341

JOBIN, P.-G., avec la collaboration de CUMYN, M., *La vente*, 4^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2017, 662 p., n° 191, p. 256-260, [EYB2017VEN14](#)

KARIM, V., *Les obligations, articles 1371 à 1496*, 4^e éd., vol. 1, Montréal, Wilson & Lafleur, 2015, 1702 p., p. 221

[EYB 2018-296721](#)

Cour supérieure

Huard c. Bourdon

505-17-008863-161

13 juillet 2018

Décideur(s)

Lucas, Florence

Type d'action

DEMANDE en réduction du prix de vente, en injonction permanente et en dommages-intérêts. ACCUEILLIE en partie. DEMANDE en garantie. REJETÉE.

Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHE; CONSTRUCTION; **BIENS**; COPROPRIÉTÉ DIVISE D'UN IMMEUBLE; **OBLIGATIONS**; CONTRAT; FORMATION; VICES; ERREUR; DOL; CONNAISSANCE DU VENDEUR; DOMMAGES-INTÉRÊTS; DROITS ET OBLIGATIONS DU SYNDICAT; ÉTABLISSEMENT; **PROCÉDURE CIVILE**; INJONCTION PERMANENTE; COMPÉTENCE DES TRIBUNAUX; POUVOIRS; POUVOIR DE SANCTIONNER LES ABUS DE LA PROCÉDURE; ACHETEUR PRUDENT ET DILIGENT; VICE APPARENT

Résumé

La problématique de condensation et de givre des fenêtres et de la porte-fenêtre est un vice de conception suffisamment grave pour fonder un recours en vertu des articles 1726 et 1077 C.c.Q. La vendeuse de l'unité de copropriété divise connaissait l'ampleur du problème et n'a pas fourni l'information nécessaire à l'acheteuse dans sa déclaration du vendeur, ce qui constitue du dol. Le simple fait de dénoncer de la condensation dans la porte-fenêtre et la porte de la cuisine et de l'indiquer dans la promesse d'achat ne suffit pas.

Face à une dénonciation banale et incomplète, l'acheteuse et son conjoint ne pouvaient pas s'attendre à vivre un problème de condensation de cette ampleur. Agissant en personne raisonnable, la question a même été posée au courtier, en vain. Il s'agit d'un vice caché. Il n'y a pas d'obligation légale de la part du syndicat de copropriété de dévoiler des informations ou les documents relatifs à la propriété aux tiers acheteurs potentiels et en l'espèce, il n'a pas caché d'information dans le cadre de la vente de l'unité. Sa responsabilité n'est pas engagée sous l'art. 1726 C.c.Q. Quant aux troubles et inconforts, comme la venderesse connaissait le vice caché, elle est responsable du préjudice subi, mais la réclamation est limitée à 10 000 \$. Par ailleurs, faute de preuve d'un vice, il convient de rejeter la réclamation pour les cotisations spéciales touchant les tours d'eau et les garages. L'acheteuse n'a pas davantage droit au remboursement de celle liée aux travaux de réfection de la façade. Le parement était visible lors de la mise en vente de l'unité et l'acheteuse a pris un risque en signant l'avis et suivi de réalisation des conditions en se déclarant satisfaite sans avoir obtenu l'information pertinente relativement à l'état de l'immeuble. Elle est présumée avoir accepté de faire l'acquisition de l'unité avec les défauts résultant de l'utilisation du revêtement SIFE utilisé à l'époque et la dégradation prévisible au cours des 26 dernières années. L'acheteuse ne peut invoquer le dol contre la venderesse en ce qui concerne le revêtement. Cette dernière ne pouvait pas être informée de la situation et des intentions du syndicat à cet égard, dont les recommandations des experts surviennent après la vente de son unité. Dans un autre ordre d'idées, la condamnation de la venderesse à indemniser les troubles et inconforts découle du fait qu'elle savait que l'unité était affectée d'un vice, mais qu'elle ne l'a pas valablement dénoncé. À cet égard, elle est seule responsable des réticences ou fausses indications faites à l'acheteuse, de sorte que sa demande en garantie à l'encontre du syndicat est rejetée. Abordons la demande d'injonction. Nous sommes en présence d'un vice issu de la conception même de l'immeuble, celle des trois unités de type penthouse, situées au nord de l'immeuble B. Le vice implique une combinaison de facteurs et de choix inadéquats au moment de la conception de l'immeuble. Les travaux visant à corriger le vice de conception sont nécessaires et doivent échapper à l'application de l'art. 1097 C.c.Q., même s'ils comportent de la transformation ou de l'amélioration de manière accessoire. Enfin, la responsabilité du vendeur en vertu de l'art. 1726 C.c.Q. et celle du syndicat sous l'art. 1077 C.c.Q. n'est pas de même nature, de sorte que les reproches relatifs à l'absence de vérification préalable adéquate de l'acheteuse au moment de la vente ne sont d'aucun secours au syndicat. Il est enjoint à ce dernier d'installer un échangeur d'air et des diffuseurs linéaires. La demande de remplacer la porte-fenêtre par une neuve est rejetée, s'agissant d'une amélioration dans une partie commune. Enfin, la demande de remboursement des honoraires extrajudiciaires de l'acheteuse n'a aucun fondement et les défendeurs sont condamnés à payer les frais de justice, dont les frais de deux des experts en demande.

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [1039](#), [1077](#), [1097](#), [1619](#), [1726](#) et s., [1726](#), [1728](#), [1778](#), [2850](#), [2855](#)

Code de construction, RLRQ, c. B-1.1, r. 2

Code de procédure civile, RLRQ, c. C-25.01, art. [51](#) et s., [339](#), [509](#)

Jurisprudence citée

ABB Inc. c. Domtar Inc., [2007] 3 R.C.S. 461, 2007 CSC 50, [EYB 2007-126361](#), J.E. 2007-2243

Beaulieu c. Payette, [EYB 2017-287953](#), 2017 QCCS 5559 (C.S.)

Benisty c. Kloda, [EYB 2018-293235](#), 2018 QCCA 608 (C.A.)

Bergeron c. Pichette, [EYB 2013-224830](#), 2013 QCCS 3523, J.E. 2013-1434 (C.S.)

Brès c. Giraud, [EYB 2016-274373](#), 2016 QCCS 6307 (C.S.)

Brochu c. Marchand, [EYB 2007-127128](#), [2008] R.D.I. 28, [2008] R.J.Q. 8, 2007 QCCA 1697, J.E. 2008-56 (C.A.)

Caron c. Alpha, compagnie d'assurances inc., [EYB 2009-234149](#), 2009 QCCA 740 (C.A.)

Cayer c. Syndicat de la copropriété 6145, rue de la Griotte, Québec, [REJB 2001-26254](#), 2001 CanLII 24648 (C.S.)

Charland c. Lessard, [EYB 2015-246657](#), 2015 QCCA 14, J.E. 2015-139 (C.A.)
Charland c. Lessard, [EYB 2016-263277](#), 2016 QCCA 452, J.E. 2016-541 (C.A.)

Cie de téléphone du Lac-St-Jean c. Cie de téléphone du Saguenay, (1932) 54 B.R. 314

Couture c. Conseil d'administration de l'association des copropriétaires du Condominium Le Maritime, C.Q. Laval, n° 540-32-019976-081, 28 novembre 2013, j. Messier, 2013 QCCQ 16198

Després c. Assante Corporation, [EYB 2009-167250](#), 2009 QCCA 2402, J.E. 2010-106 (C.A.)

Éthier c. Québec (Ville de), [EYB 2012-215411](#), 2012 QCCA 2250 (C.A.)

Gauthier c. Marcali, C.A. Montréal, n° 500-09-010711-018, 2 décembre 2003, jj. Chamberland, Pelletier et Dalphond, 2003 CanLII 72155

Gélinas c. Beaumier, [EYB 1989-58268](#), 1989 CanLII 1171, J.E. 90-128 (C.A.)

Huard c. Syndicat des copropriétaires Le Montégérien, [EYB 2016-273868](#), 2016 QCCS 6016 (C.S.)

Langlois c. Dumont, [EYB 2011-186165](#), 2011 QCCS 452 (C.S.)

Lefebvre c. Rousseau, [EYB 2014-241749](#), 2014 QCCS 4208, J.E. 2014-1704 (C.S.)

Legendre c. Arpoulet, [EYB 2016-264250](#), 2016 QCCS 1516, J.E. 2016-821 (C.S.)

Marichal c. Coulson, [EYB 2016-270338](#), 2016 QCCS 4369 (C.S.)

Martingal (Le) c. 6647821 Canada inc., [EYB 2014-240393](#), 2014 QCCS 3572, J.E. 2014-1393 (C.S.)

Nadeau c. Bérubé, [EYB 2014-241036](#), 2014 QCCS 3926, J.E. 2014-1567 (C.S.)

Nikoforos c. Paloukis, [EYB 2011-197197](#), 2011 QCCA 1944, J.E. 2011-1886 (C.A.)

Placement Jacpar inc. c. Benzakour, [EYB 1989-63151](#), [1989] R.J.Q. 2309, J.E. 89-1399 (C.A.)

Proulx-Robertson c. Collins, [EYB 1992-63834](#), [1992] R.D.I. 154, J.E. 92-310 (C.A.)

Rehmat c. Montazami, [EYB 2013-221364](#), 2013 QCCS 1745 (C.S.)

Rouillard c. St-Martin, [EYB 2009-166850](#), 2009 QCCA 2321 (C.A.)

Royal Lepage Commercial inc. c. 109650 Canada Ltd., [EYB 2007-121210](#), 2007 QCCA 915, J.E. 2007-1325 (C.A.)

Talladira c. Manoir Montpellier Itée, [EYB 1987-78588](#), [1987] R.J.Q. 440, J.E. 87-300 (C.S.)

Doctrine citée

BOURDELIN, B., « Les vices cachés en copropriété divise », dans *Droit immobilier*, Collection Blais, vol. 25, 4^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2016, p. 11 et s., 15, [EYB2016CBL102](#)

Code national du bâtiment, Conseil national de recherche du Canada, 1985, nos 2.1.3, 6.2.2.1, 6.2.3.12, 9.33.3.1

EDWARDS, J., *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, 436 p., n° 334, p. 154

GAGNON, C., *La copropriété divise*, 3^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2015, 772 p., p. 387 et s., [EYB2015COD55](#)

JANVIER-LANGIS, C., « Liberté contractuelle et ordre public en matière de copropriété divise », dans *Développements récents en droit de la copropriété divise (2011)*, Service de la formation continue, Barreau du Québec, vol. 341, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2011, 290 p., p. 175, [EYB2011DEV1810](#)

PICHÉ, C., *La preuve civile*, 5^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2016, 1674 p., n° 1085, p. 874, [EYB2016PRC104](#)

Modifications d'intérêt publiées dans les parties I et II de la *Gazette officielle du Québec* (Du 11 juin 2018 au 13 août 2018)

Entrée en vigueur

Loi modifiant la Loi sur le bâtiment et d'autres dispositions législatives afin principalement de donner suite à certaines recommandations de la Commission Charbonneau, L.Q. 2018, c. 13, art. 1-39 — Entrée en vigueur de certaines dispositions de la Loi D. 995-2018, (2018) 150 G.O. II, 4922

Entrée en vigueur des articles 1-39: 2018-09-04

Cette loi vient modifier plusieurs articles de la *Loi sur le bâtiment* (chapitre B-1.1)

Loi favorisant la surveillance des contrats des organismes publics et instituant l'Autorité des marchés publics (Loi sur l'Autorité des marchés publics), L.Q. 2017, c. 27, art. 160, 161 — Entrée en vigueur de certaines dispositions de la Loi en vertu du Procès-verbal de l'Assemblée nationale du 14 juin 2018

Entrée en vigueur des articles 160, 161: 2019-01-25

Entrée en vigueur des articles 163, 164: 2019-05-25

Cette loi vient modifier les articles 65.1.0.1 et 65.1.0.2 et ajouter de nouveaux articles à la *Loi sur le bâtiment* (chapitre B-1.1)

Règlements et autres actes

D. 722-2018, (2018) 150 G.O. I, 3912

Code de construction, RLRQ, B-1.1, r. 2

Règlement d'application de la Loi sur le bâtiment, RLRQ, B-1.1, r. 1

Entrée en vigueur: 2018-10-01

D. 990-2018, (2018) 150 G.O. I, 4966

Code de construction, RLRQ, B-1.1, r. 2

Entrée en vigueur: 2018-09-01

D. 991-2018, (2018) 150 G.O. I, 4981

Code de construction, RLRQ, B-1.1, r. 2

Règlement d'application de la Loi sur le bâtiment, RLRQ, B-1.1, r. 1

Entrée en vigueur: 2018-11-15

D. 992-2018, (2018) 150 G.O. I, 4990

Règlement d'application de la Loi sur le bâtiment, RLRQ, B-1.1, r. 1

Entrée en vigueur: 2018-11-15

Règlement sur les permis d'intervention – Il s'agit d'un nouveau règlement qui remplace le *Règlement sur la culture et l'exploitation d'une érablière dans les forêts du domaine de l'État* (chapitre A-18.1, r. 2) A.M., 2018-006, (2018) 150 G.O. II, 5493

Entrée en vigueur: 2018-08-16

Règlement sur la participation publique en matière d'aménagement et d'urbanisme

A.M., 2018, (2018) 150 G.O. II, 4341

Entrée en vigueur: 2018-07-19

Avis d'indexation, (2018) 150 G.O. I, 389

Loi concernant les droits sur les mutations immobilières, RLRQ, D-15.1

Entrée en vigueur: 01-01-2019

Modifications d'intérêt touchant la législation provinciale

Loi visant l'amélioration des performances de la Société de l'assurance automobile du Québec, favorisant un meilleur encadrement de l'économie numérique en matière de commerce électronique, de transport rémunéré de personnes et d'hébergement touristique et modifiant diverses dispositions législatives, L.Q. 2018, c. 18

Cette loi apporte une modification à l'article 9 de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* (chapitre D-15.1).

Entrée en vigueur: 2018-06-12

Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières, L.Q. 2018, c. 23

Cette loi modifie le *Code civil du Québec* (L.Q. 1991, c. 64), le *Code de procédure civile* (chapitre C-25.01), le *Code municipal du Québec* (chapitre C-27.1), la *Loi concernant les droits sur les transferts de terrains* (chapitre D-17), la *Loi sur la fiscalité municipale* (chapitre F-2.1), la *Loi sur la justice administrative* (chapitre J-3), la *Loi sur le bâtiment* (chapitre J-3), la *Loi sur le courtage immobilier* (chapitre C-73.2), la *Loi sur le notariat* (chapitre N-3), la *Loi sur les cités et villes* (chapitre C-19), la *Loi sur les coopératives* (chapitre C-67.2), la *Loi sur les fabriques* (chapitre F-1), la *Charte de la ville de Montréal, métropole du Québec* (chapitre C-11.4) et la *Charte de la ville de Québec, capitale nationale du Québec* (chapitre C-11.5).

Entrées en vigueur: 2018-07-13, sauf exceptions

NOUVEAUTÉS AUX ÉDITIONS YVON BLAIS

OUVRAGES

Élise CHARPENTIER, Sébastien LANCTÔT, Benoît MOORE, Alain ROY et al., *Code civil du Québec, Annotations – Commentaires 2018-2019*, 3^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2018.

Christine GAGNON, *La copropriété divise*, 4^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, à paraître prochainement.

Christine GAGNON et Yves PAPINEAU, *Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires*, 2^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2018.

Pierre B. MEUNIER, *Droit de l'environnement – Lois et règlements*, 19^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2018.

FORMATIONS

[Les vices cachés en matière de copropriété](#), M^e Bryan-Éric Lane, LANE, avocats et conseillers d'affaires inc., webinaire diffusé en direct le 14 septembre 2018 (en rediffusion dès le 16 septembre 2018).

[Colloque Droit immobilier](#), 5^e édition, président d'honneur : l'honorable Henri Richard, juge en chef adjoint à la chambre civile de la Cour du Québec, formation en salle, à Montréal, le 9 octobre 2018.

[La notion d'acheteur prudent et diligent au sens de l'article 1726 C.c.Q., l'obligation d'information du vendeur en matière de vices cachés et la notion de dol](#), M^e Bryan-Éric Lane, LANE, avocats et conseillers d'affaires inc., webinaire diffusé en direct le 19 octobre 2018 (en rediffusion dès le 21 octobre 2018).

Pour plus d'informations et une liste complète, visitez www.editionsyvonblais.com.