

JURISPRUDENCE EN MATIÈRE D'INSPECTION MUNICIPALE

Les jugements commentant le rôle des divers inspecteurs des municipalités et interprétant la portée des pouvoirs habilitants qui les concernent sont de plus en plus nombreux. Il faudrait beaucoup plus que l'espace qui nous est ici réservé pour pouvoir en faire état de façon complète et commenter les jugements en cause de façon pleinement satisfaisante. Mais, le mieux est parfois l'ennemi du bien. Nous espérons que la présente vous sera tout de même utile.

David c. Maple Grove (Corporation municipale de la Ville de), B.E. 2000BE-963 (C.Q.)

Monsieur Marco David a poursuivi la Ville de Maple Grove en dommages-intérêts au motif qu'elle n'aurait pas respecté son obligation de faire respecter sa réglementation. Il a eu gain de cause et voici pourquoi...

Entre l'hiver 1997 et l'été 1999, M. David avait tenté à plusieurs reprises de convaincre la ville de faire respecter sa réglementation. M. David soutenait subir depuis plusieurs années des dommages en raison d'inondations causées par le fait que son voisin avait installé un tuyau de fossé de ligne non conforme à la réglementation de la ville.

Après plusieurs démarches infructueuses auprès de l'inspecteur agraire, M. David a demandé à la ville d'ordonner à ce dernier de faire respecter la réglementation de la ville. Une mise en demeure a même été envoyée à l'inspecteur, M. Demers, à cette fin. Toutefois, tant ce dernier que la ville n'ont pas bronché. D'où le recours intenté par M. David devant la Cour du Québec, laquelle a accueilli l'action.

En vertu de l'article 241 du *Code municipal*, rendu applicable à la ville par l'article 111 de la *Loi sur les cités et villes*, l'inspecteur agraire doit donner suite aux plaintes verbales ou écrites d'un citoyen relatives à l'insuffisance ou au mauvais état d'un fossé de ligne et ordonner à la personne en défaut de procéder aux travaux correctifs afin de faire cesser le préjudice. La preuve ayant démontré que l'inspecteur agraire n'avait pas réagi aux plaintes, la Cour a retenu que la ville était responsable des dommages subis par M. David par la faute de son fonctionnaire.

Orford (Municipalité du canton d') c. Thibault, J.E. 99-1121 (C.S.)

Mme Thibault a fait construire un remblai de 100 mètres de longueur aux abords du Lac Brompton, en contravention de la réglementation d'urbanisme de la municipalité d'Orford et sans voir obtenu le permis requis.

Invoquant avoir agi de bonne foi et ne pas avoir reçu les bonnes informations de la part de l'inspecteur municipal, Mme Thibault a offert à la municipalité, en réponse à une mise en demeure de celle-ci lui intimant de défaire ce remblai, d'enlever ce dernier conditionnellement à ce que la municipalité en assume le coût. La municipalité a donc intenté contre Mme Thibault une requête en démolition en vertu de l'article 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.A.U.)*.

La Cour supérieure a retenu qu'il lui était impossible en l'espèce de recourir au pouvoir discrétionnaire que l'article 227 *L.A.U.* lui confère et de tolérer la dérogation en cause. Le seul remède possible aux yeux de la Cour pour remettre en état l'écosystème en cause était la démolition du remblai.

Par ailleurs, la Cour ne retient aucune conclusion contre la municipalité. En effet, soutient-elle, les fonctionnaires municipaux n'ont pas l'obligation d'expliquer le contenu des règlements municipaux en dehors du dépôt d'une demande de permis complète et en bonne et due forme.

La Cour précise qu'une municipalité assume une obligation de diligence et peut engager sa responsabilité dans le cas où elle est obligée d'étudier une demande de permis. Dans ce cadre, ses préposés ne peuvent transmettre de renseignements erronés. Cette obligation ne s'étend pas aux simples échanges entre un préposé de la municipalité et un citoyen. Il appartient alors au citoyen de s'assurer que son projet respecte la réglementation municipale.

Paradot c. Saint-Étienne-de-Bolton (Municipalité de), B.E. 2000BE-1150, (C.S., en appel 500-09-009915-000)

Un jugement rendu le 22 juin dernier par l'honorable Pierre C. Fournier de la Cour supérieure de Bedford n'a pas manqué de nous surprendre.

La municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton a adopté un règlement, conformément à l'article 231 de la *Loi sur fiscalité municipale (L.F.M.)*, pour imposer au propriétaire ou à l'occupant d'une roulotte installée sur son territoire l'obligation d'obtenir un permis selon les périodes pendant lesquelles elle demeure sur son territoire. La municipalité a par ailleurs prévu dans ce règlement des dispositions autorisant son inspecteur municipal à visiter les lieux et à émettre un constat d'infraction pour toute infraction au règlement. Le règlement, bien sûr, prévoyait une pénalité pour le non-respect de l'obligation d'obtenir le permis.

Ce règlement a été annulé par la Cour pour divers motifs. Nous limiterons nos propos sur ce jugement en ne commentant qu'un seul des motifs de nullité retenu par la Cour supérieure.

La Cour a conclu qu'en vertu de la *L.F.M.*, seul l'évaluateur de la municipalité responsable du rôle pouvait être dûment habilité à procéder à une visite des lieux aux fins de vérifier si la réglementation municipale concernant les permis et compensations pour roulotte était respectée et à émettre, le cas échéant, un constat d'infraction pour tout non-respect de la réglementation applicable.

Selon la Cour, l'article 492 du *Code municipal* habilitant une municipalité à autoriser son inspecteur à visiter les propriétés et à surveiller le respect de la réglementation municipale est écarté en regard d'un règlement sur les roulottes en raison du libellé des dispositions de la *L.F.M.*

Avec respect, nous sommes profondément surpris de cette conclusion de la Cour. En effet, le rôle d'un évaluateur municipal est de confectionner un rôle d'évaluation et, à cette fin, il est expressément habilité en vertu de la *L.F.M.* pour visiter les immeubles. La *L.F.M.* oblige incidemment les personnes visitées à répondre aux questions de l'évaluateur.

Le rôle de l'évaluateur n'est aucunement cependant de s'occuper de l'émission des permis pour roulotte ou de vérifier si cette obligation est respectée par les contribuables. La Cour supérieure s'est comportée comme si le fait qu'on ait inséré le pouvoir de réglementer les permis et compensations pour roulotte dans la *L.F.M.* faisait de la réglementation à leur égard une réglementation ne pouvant être visée par le pouvoir prévu à l'article 492 du *Code municipal*.

Ce dernier article est très général dans son libellé et ne restreint aucunement le pouvoir qu'il confère à la municipalité d'autoriser son inspecteur à visiter les immeubles pour s'assurer du respect de la réglementation municipale aux seuls règlements adoptés en vertu du *Code municipal*.

Incidemment, ce n'est pas parce que la *L.F.M.* ne précise pas qu'un inspecteur municipal peut visiter les immeubles aux fins de la vérification de l'application d'un règlement adopté en vertu de la *L.F.M.* que cet inspecteur ne peut être habilité à visiter les immeubles à des fins autres que la confection du rôle. Si la *L.F.M.* limite son habilitation à cet égard aux évaluateurs municipaux, c'est uniquement parce que la *L.F.M.* exige que ceux qui procèdent à la confection du rôle soient des évaluateurs agréés membres de l'Ordre des évaluateurs et que les municipalités disposent par ailleurs de l'article 492 *C.M.* pour habiliter leurs inspecteurs à visiter les immeubles.

Il n'est nul besoin d'être un évaluateur agréé pour émettre un permis ou exiger une compensation pour roulotte, vérifier si une roulotte implantée sur le territoire a respecté cette obligation et émettre un constat d'infraction à défaut ! Nous espérons que le jugement de la Cour d'appel clarifiera cette question.

27-10-2000

Daniel Bouchard
LAVERY, DE BILLY