

# COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE LONGUEUIL

N° : 505-17-002352-054

DATE : 7 avril 2008

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE CLAUDINE ROY, J.C.S.**

---

**BELLEFEUILLE INVESTMENTS INC.  
IBIS INVESTERINGEN S.A.**  
Demandereses

c.

**VILLE DE LONGUEUIL**  
Défenderesse

---

**JUGEMENT**  
(action directe en nullité - article 33 C.p.c.)

---

[1] Bellefeuille Investments Inc. et Ibis Investeringen S.A. (« les Demandereses ») demandent de déclarer une disposition réglementaire municipale inapplicable à l'égard d'immeubles dont ils sont propriétaires.

[2] La disposition vise l'imposition d'une taxe spéciale par la ville de Longueuil (« la Ville ») pour couvrir les coûts de réfection d'un égout pluvial. Les Demandereses prétendent n'en tirer aucun bénéfice.

## 1. LES FAITS

[3] Les Demanderesses sont des promoteurs immobiliers qui ont possédé, à un certain moment, plus de 8 000 acres de terrain à Varennes, Boucherville, Sainte-Julie et Saint-Bruno. Elles ont grandement contribué à l'urbanisation de Boucherville. Elles sont toujours propriétaires de quelques milliers d'arpents comprenant un certain nombre de terres agricoles situées dans la Ville et protégées par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*<sup>1</sup>.

[4] Le ruisseau Sabrevois prend naissance à Varennes, coule à travers les terres agricoles des Demanderesses, puis descend par une partie urbanisée de la Ville pour se jeter enfin dans le fleuve Saint-Laurent.

[5] Les terres agricoles sont traversées de fossés creusés de mains d'homme, plus ou moins perpendiculaires au ruisseau. Ces fossés servent à drainer les terres agricoles et permettent à l'eau accumulée de se déverser dans le ruisseau Sabrevois.

[6] Des secteurs résidentiels se développent en aval et contribuent également à l'augmentation du niveau d'eau dans le ruisseau Sabrevois.

[7] Lors de hautes crues (notamment pendant une longue et forte pluie en 1996), l'eau remonte et inonde le secteur résidentiel de Brouage.

[8] L'introduction d'un rapport commandé par la Ville et portant sur la capacité hydraulique du ruisseau Sabrevois, décrit bien la problématique à laquelle la Ville doit faire face :

[...] Ce cours d'eau draine quelques secteurs de la ville de Boucherville et, dans sa partie supérieure, un secteur industriel partiellement développé dans la ville de Varennes. Ce ruisseau sert d'exutoire à des réseaux d'égouts municipaux et de hauts niveaux d'eau dans le ruisseau peuvent affecter le bon fonctionnement de ces derniers. D'ailleurs, les problèmes de surcharge de ces réseaux ont déjà été observés dans certains secteurs de Boucherville lors de fortes pluies. [...]

[9] Les simulations mettent en évidence le niveau d'eau préoccupant qui peut survenir dans le ruisseau et la nécessité d'établir un plan de gestion globale des eaux pluviales.

[10] Plusieurs hypothèses sont envisagées. La Ville retient celle qui lui semble la plus appropriée et entreprend des travaux pour déplacer l'exutoire des égouts pluviaux du secteur de Brouage dans une partie plus basse du ruisseau Sabrevois.

[11] À cette fin, la Ville adopte, le 17 juin 2003, le « Règlement CM-2003-103 ordonnant des travaux de construction d'un collecteur pluvial et pistes cyclables, et de

---

<sup>1</sup> L.R.Q., c. P-41.1.

réfection de la chaussée et des trottoirs dans les rues de Brouage, Thomas-Pépin et De Brullon de l'arrondissement de Boucherville et décrétant à cette fin et pour le paiement des honoraires professionnels un emprunt n'excédant pas 1 560 000 \$ » (le « Règlement »).

[12] La partie des coûts reliés aux travaux de construction du collecteur pluvial est financée grâce à l'imposition d'une taxe spéciale.

[13] L'article 5 prévoit :

Pour pourvoir aux dépenses engagées relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances annuelles d'un emprunt de 1 199 055 \$, il est par le présent règlement imposé et il sera prélevé annuellement, durant le terme de l'emprunt, sur tous les immeubles imposables compris dans le bassin montré sur le plan (dossier 03316 minute 784) joint au présent règlement comme Annexe II, une taxe spéciale à un taux suffisant sur la base de leur superficie telle qu'elle apparaît sur le rôle d'évaluation en vigueur chaque année.

[14] Les immeubles des Demanderesses sont visés par la taxe spéciale.

[15] La Ville décide de faire contribuer tous les immeubles qui profitent du ruisseau Sabrevois comme bassin de drainage. Elle exclut cependant du bassin de taxation deux secteurs résidentiels plus récents (Harmonie et Le Boisé) qui ont construit et payé leurs propres bassins de rétention pour limiter le volume d'eau envoyé dans le ruisseau Sabrevois.

[16] Le Règlement entre en vigueur le 16 août 2003 après publication d'un avis public.

[17] Les Demanderesses n'ont pas pris connaissance de l'avis public et prétendent que, même si elles avaient vu l'avis, elles n'auraient pas compris en lisant le titre du Règlement que leurs immeubles étaient visés par la taxe spéciale, d'autant plus que les travaux ont été exécutés à une bonne distance de leurs terres.

[18] La Ville envoie les premiers comptes incluant la taxe spéciale en janvier 2005. Les Demanderesses ne s'aperçoivent toujours pas de la situation. Étant propriétaires de plusieurs terrains et puisque la Ville doit régulièrement procéder à certains ajustements, elles paient les taxes en bloc sans vérifier les états de compte précis pour chaque terrain.

[19] En juillet 2005, un acheteur potentiel d'un terrain leur suggère de vérifier auprès de la Ville la nature de la taxe spéciale imposée sur le compte de taxes. À la même période, les Demanderesses se surprennent que leurs taxes ne diminuent pas alors qu'elles ont vendu plusieurs terrains.

[20] Les Demanderesses contactent alors leur avocat qui intente des procédures en septembre 2005.

[21] Certains immeubles ont été vendus en 2005 et 2006, malgré l'adoption du Règlement.

## **2. LES QUESTIONS EN LITIGE**

[22] L'article 5 du Règlement doit-il être déclaré inopposable aux Demanderesses?

[23] Le recours a-t-il été intenté dans un délai raisonnable?

## **3. L'ANALYSE**

### **3.1 L'ARTICLE 5 DU RÈGLEMENT DOIT-IL ÊTRE DÉCLARÉ INOPPOSABLE AUX DEMANDERESSES?**

#### **3.1.1 Les prétentions des Demanderesses**

[24] Les Demanderesses prétendent qu'elles ne devraient pas avoir à contribuer aux coûts des travaux sur l'égout pluvial puisqu'elles ne bénéficient d'aucune façon des travaux effectués par la Ville :

- leurs terres agricoles ont toujours été drainées par le ruisseau Sabrevois sans que cela n'importe personne;
- il n'y a eu aucun travail effectué dans le ruisseau (dragage, élargissement ou autre);
- les travaux ont été exécutés dans le secteur De Brouage;
- il n'y a, pour l'instant, aucune possibilité d'utiliser leurs immeubles pour des fins autres que l'agriculture;
- même si la réglementation devait un jour permettre le développement, la Ville exigerait l'ajout de nouveaux bassins de rétention à être payés par ces nouveaux secteurs résidentiels;

[25] Pour les Demanderesses, l'assujettissement de leurs immeubles à la taxe spéciale constitue un excès de juridiction et un abus de pouvoir équivalant à fraude, créant une injustice flagrante.

[26] L'assujettissement à la taxe spéciale leur paraît d'autant plus abusif que cette taxe est imposée en fonction de la superficie des immeubles et qu'approximativement 50 % de la superficie des immeubles assujettis à la taxe est située en zone agricole.

### 3.1.2 Les prétentions de la Ville

[27] La Ville prétend que les terres agricoles contribuent à l'augmentation du débit d'eau dans le ruisseau Sabrevois puisque les terres, par l'écoulement d'eau dans les fossés, se drainent dans le ruisseau.

[28] Il lui paraît tout à fait raisonnable – et même approprié – que tous ceux qui contribuent à l'augmentation du débit d'eau dans le ruisseau contribuent aux coûts de réfection de l'égout pluvial.

### 3.1.3 La décision

[29] L'article 497 de la *Loi sur les cités et villes*<sup>2</sup> prévoit que le Conseil municipal peut imposer une taxe spéciale pour le paiement de travaux municipaux de toute nature, soit sur la base de l'évaluation municipale, soit sur la superficie, soit sur l'étendue en front des biens-fonds imposables assujettis à cette taxe. Le Conseil municipal peut mettre le coût des travaux à la charge d'une partie seulement du territoire de la municipalité.

[30] Une municipalité bénéficie d'un vaste pouvoir discrétionnaire dans l'exercice de son pouvoir de réglementation. La municipalité exerce des fonctions qui requièrent la prise en considération d'intérêts multiples, parfois contradictoires. Les corps publics élus doivent disposer d'une marge de manœuvre considérable<sup>3</sup>.

[31] Il appartient aux Demanderesses de démontrer que le pouvoir de taxation a été exercé de manière à créer une situation d'injustice grave équivalant à fraude. Les tribunaux n'interviendront que si la décision est frauduleuse, discriminatoire, déraisonnable, injuste ou empreinte de mauvaise foi<sup>4</sup>.

[32] Les Demanderesses prétendent ne tirer aucun bénéfice des travaux de réfection de l'égout pluvial. Pourtant, elles reconnaissent que le drainage de la zone agricole s'effectue grâce à un réseau de fossés construits de mains d'homme et que l'eau captée est acheminée au ruisseau Sabrevois. Ce n'est pas parce que les débordements ne surviennent que plus en aval, dans la zone urbanisée, que leurs terres ne bénéficient pas de l'égout.

[33] Le nouveau collecteur permet de diriger les eaux pluviales vers le point le plus bas du ruisseau Sabrevois et permet ainsi d'éviter les inondations qui pourraient survenir dans le secteur de Brouage, mais qui seraient causées par toutes les terres qui contribuent à l'augmentation d'eau dans le ruisseau Sabrevois.

<sup>2</sup> L.R.Q., c. C-19.

<sup>3</sup> *Les Entreprises Sibeca inc. c. Frelighsburg (Municipalité)*, [2004] 3 R.C.S. 304; *Nanaimo (Ville) c. Rascal Trucking Ltd.*, [2000] 1 R.C.S. 342.

<sup>4</sup> *Intercredit Establishment Vaduz c. Pincourt (Ville de)*, J.E. 97-1272 (C.A.) (requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême du Canada rejetée); [1994] R.J.Q. 395 (C.S.).

[34] Selon l'expert des Demanderesses, la zone agricole n'augmente pas le débit du ruisseau de façon significative. La majeure partie de l'augmentation du débit serait causée par l'urbanisation en aval. L'expert de la Ville est en désaccord avec cette proposition. Pour lui, l'ensemble du bassin contribue au gonflement du ruisseau Sabrevois. Il en fait la démonstration de façon convaincante, tant à l'audience que dans son rapport.

[35] Les Demanderesses indiquent que leur position aurait pu être différente si les travaux s'étaient effectués directement dans la rivière. Pourtant, de l'avis du Tribunal, cela importe peu. La Ville a consulté des experts avant de choisir la solution appropriée. Même l'expert en demande reconnaît que les travaux étaient nécessaires et ont résolu le problème. Que la Ville ait opté pour l'installation du nouvel égout pluvial plutôt que de draguer le lit de la rivière ne change pas le fait que les fossés des terres agricoles drainent l'eau vers le ruisseau et contribuent à l'augmentation du débit d'eau, ce qui a nécessité les travaux en aval.

[36] Les Demanderesses se plaignent également du fait que, parce que la taxe est imposée sur la superficie, elles se trouvent à payer environ la moitié du coût des travaux alors que, selon elles, le problème est plutôt causé par les zones résidentielles.

[37] D'une part, le législateur permet à la Ville d'imposer la taxe sur la base de la superficie.

[38] D'autre part, le Tribunal retient plutôt l'opinion de l'expert de la Ville qui est d'avis que le drainage des terres agricoles contribue de manière importante au gonflement des eaux du ruisseau.

[39] Que la Ville ait choisi de faire participer à la taxe tous les propriétaires du bassin de drainage du ruisseau Sabrevois (à l'exception des secteurs plus récents qui disposent de leurs propres bassins de rétention), sur la base de la superficie, ne paraît ni injuste, ni déraisonnable et ne constitue pas un abus de pouvoir équivalant à fraude<sup>5</sup>.

[40] Les prétentions des Demanderesses sont rejetées.

### **3.2 LE RECOURS A-T-IL ÉTÉ INTENTÉ DANS UN DÉLAI RAISONNABLE?**

[41] Le Tribunal ayant décidé que la Ville n'a pas exercé ses pouvoirs de manière injuste, arbitraire ou abusive, la question du délai devient secondaire.

[42] Les Demanderesses témoignent qu'elles n'ont eu connaissance de la taxe spéciale que vers juillet 2005 et le recours est intenté en août 2005.

<sup>5</sup> Voir par analogie *Intercredit Establishment Vaduz c. Pincourt (Ville de)*, précité, note 3; *Daoust c. Pincourt (Ville de)*, [1970] C.A. 808; *St-Joseph de Maskinongé (Corporation de la paroisse de) c. Boucher*, (1926) 41 B.R. 359; *Banque nationale du Canada c. Mascouche (Ville de)*, J.E. 98-2300 (C.S.).

[43] La Ville considère que le recours n'a pas été intenté dans un délai raisonnable.

[44] La Ville avait compétence pour adopter son règlement de taxation. Le Tribunal peut donc étudier la question de la diligence raisonnable pour intenter le recours<sup>6</sup>.

[45] Le délai commence à courir à partir de l'adoption du Règlement et se termine à la date d'institution de ce recours, soit de août 2003 à août 2005.

[46] Le principe de stabilité des lois requiert l'institution du recours dans les plus brefs délais possibles, particulièrement en matière de finances municipales<sup>7</sup>.

[47] Pour décider si le recours a été intenté dans un délai raisonnable, le Tribunal doit tenir compte des éléments suivants<sup>8</sup> : la nature du droit invoqué et de l'acte attaqué, le comportement des Demanderesses, la nature de l'illégalité commise et les causes du délai.

[48] En l'espèce, le Tribunal peut excuser le délai encouru entre août 2003 et janvier 2005 au motif que les Demanderesses n'avaient pas eu connaissance de l'adoption du Règlement. Le titre de ce règlement n'est pas particulièrement révélateur et les travaux ont été exécutés loin des terres des Demanderesses.

[49] Mais, il en va différemment pour la période comprise entre janvier et août 2005. Les comptes de taxes indiquent clairement, à partir de la facture du 4 janvier 2005, l'imposition d'une taxe sectorielle. Il s'agit d'une taxe appréciable qui peut difficilement passer inaperçue : par exemple, la première facture de 2005 pour l'immeuble situé au 1100 chemin d'Anjou passe d'environ 11 000 \$ à environ 17 000 \$.

[50] Le Tribunal ne considère pas que l'omission des Demanderesses de vérifier les comptes de taxes au fur et à mesure de leur réception, au motif qu'elles sont propriétaires de plusieurs immeubles, est une explication valable justifiant le retard à exercer le recours.

[51] Le recours intenté en août 2005 ne l'a pas été dans un délai raisonnable.

<sup>6</sup> *Fabi c. Rock Forest (Municipalité de)*, [1998] R.J.Q. 1683 (C.A.).

<sup>7</sup> *Ibid.*; *Stern c. Côte St-Luc (Cité de)*, J.E. 96-866 (C.A.), p. 3-4 (requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée); *L'Ancienne-Lorette (Ville de) c. Québec (Ville de)* 2006 QCCS 5424 (C.S.) (requête pour permission d'appeler rejetée, 2007 QCCA 143); *Sainte-Madeleine-de-Rigaud (Paroisse de) c. Club de condominiums Sol International inc.*, J.E. 2003-1611 (C.S.); *Placements Sylvet Ltée c. Brossard (Ville de)* J.E. 2001-1181 (C.S.).

<sup>8</sup> *Immeubles Port Louis Ltée c. Lafontaine (Village)*, [1991] 1 R.C.S. 326.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**REJETTE** l'action directe en nullité;

**AVEC DÉPENS**, y compris les frais d'expertise.

*Claudine Roy, j.c.s.*  
\_\_\_\_\_  
CLAUDINE ROY, J.C.S.

Me Éric Couture  
Miller Thomson Pouliot  
Avocat des demanderesses

Me Patrice Ricard  
Dufresne Hébert Comeau Inc.  
Avocat de la défenderesse

Dates d'audience : 26-27 mars 2008