

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-079980-135

DATE : 18 FÉVRIER 2015

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE DANIELLE GRENIER, J.C.S.

CENTRE LA TRAVERSÉE
et
LES HABITATIONS LA TRAVERSÉE
et
CHAMBRECLERC
Défenderesses
C.

COMMISSION MUNICIPALE DU QUÉBEC
Défenderesse

VILLE DE MONTRÉAL
Mise en cause

TRANSCRIPTION DES MOTIFS DU JUGEMENT RENDU
SÉANCE TENANTE LE 10 FÉVRIER 2015

[1] Le 21 octobre 2013, la défenderesse, la Commission municipale du Québec (**CMQ**), accueille partiellement les demandes de reconnaissance des demanderesses uniquement pour l'utilisation des locaux que fait le Centre la Traversée au sous-sol, au rez-de-chaussée, aux premier, deuxième et troisième étages de l'immeuble sis au 2350, boulevard de Maisonneuve Est, sur le territoire de la Ville de Montréal.

[2] Les demanderesses soutiennent que la CMQ a violé la règle *audi alteram partem* en omettant 1) de trancher la question relative à la reconnaissance aux fins d'exemption pendant la période des travaux pour la partie de l'immeuble visé par les rénovations, 2) de réserver leurs droits pour la période des travaux, 3) de suspendre l'audition du dossier jusqu'à la complétion des travaux de rénovation et 4) de trancher la question de droit qui lui a été soumise.

[3] La preuve, au soutien des allégations, est formulée dans l'affidavit qu'a signé M^e Morissette, avocate qui représentait les demandeurs lors de l'audition tenue devant la CAM le 17 juillet 2013. Les paragraphes pertinents de l'affidavit sont 17, 18, 19 et 20 qui se lisent ainsi :

17. Lors de la tenue de la conférence préparatoire le 30 octobre 2012, la procureure des demanderesses a fait état de la complexité du projet et de la durée des travaux, le cahier de présentation du projet a d'ailleurs été transmis à la défenderesse et à la mise en cause lors de cette conférence préparatoire;
18. Lors de l'audition, la procureure des demanderesses a, d'entrée de jeu, demandé à la défenderesse de réserver les droits des demanderesses pour la période visée par les travaux afin de constater l'exercice des activités admissibles postérieurement aux travaux;
19. La défenderesse ne dispose pas dans sa décision de la question soulevée par la procureure des demanderesses quant à la réserve de leurs droits pour la période entre l'acquisition jusqu'à la terminaison des travaux dans l'immeuble;
20. Aucune conclusion rendue dans la décision, ne réserve ou ne protège les droits des demanderesses sur la rétroactivité de la reconnaissance au 14 octobre 2011, date d'acquisition de l'immeuble;

[4] Les notes sténographiques de l'audition du 17 juillet 2013 relatent la tenue d'une conférence préparatoire dans laquelle il a été convenu de traiter des 28 chambres occupées par la Maison d'Émilie. Voici comment s'exprime le commissaire à ce sujet.

M. Richard Quirion, juge administratif :

[...]

Par contre, les 28 usagers sont toujours au 2350 de Maisonneuve et nous allons traiter ce cas-là, c'est-à-dire les 28 chambres occupées par La Maison d'Émilie.

Suite à la conférence préparatoire, on se rend compte que dans l'édifice, c'est les seules chambres qui sont occupées où il y a les activités. 34 chambres se joindront ou s'ajouteront dans les douze prochains mois mais à ce moment-là, comme on l'a mentionné, les demandeurs devront faire une nouvelle demande pour ces 34 nouvelles chambres-là et s'il y a changement ou déménagement des

28 que nous allons regarder aujourd'hui, il y aura lieu également de faire les modifications qui s'imposeront à ce moment-là.

Je pense qu'on a fait rapidement le tour de la question ce matin. Là, ce qu'on va voir, c'est au niveau Habitations La Traversée et Chambreclelrc quelles sont les activités qu'ils font et puis au niveau de l'immeuble, est-ce qu'ils occupent des locaux et si oui ou non, savoir lesquels. Ensuite de ça, on verra avec le Centre La Traversée, qu'est-ce qu'elle fait comme activités ou avec La Maison d'Émilie au 2350 de Maisonneuve.

Est-ce que c'est à peu près ça qu'on a parlé ce matin, est-ce qu'il y a autre chose que j'aurais oublié?

Me Miriam Morissette :

Non, mais en fait, comme Chambreclelrc fait pas partie de la question des 28 chambres mais les propriétaires vont uniquement témoigner sur l'organisme.

M. Richard Quirion, juge administratif :

Oui, tout à fait, parce que là maintenant, évidemment, ils sont propriétaires de l'ensemble de tout cet immeuble-là, c'est la raison pour laquelle on va les entendre. Bon, c'est ça, je pense qu'on a fait le tour de notre conférence de ce matin.

[5] Comme le notent les commissaires, s'il y a occupation des lieux dans le futur, cette nouvelle utilisation devra faire l'objet d'une nouvelle demande.

[6] La lecture des notes sténographiques révèle également que M^e Morissette ne s'est pas objectée à la narration du commissaire et qu'elle y a même acquiescé.

[7] Aucune demande de suspension n'a été formulée et aucune demande de réserve de droits n'a été faite. Et même si de telles demandes avaient été faites elles n'auraient aucunement conduit à une reconnaissance de droit automatique.

[8] La *Loi sur la fiscalité municipale* prévoit les règles applicables en matière de demande de reconnaissance. L'utilisation des lieux constitue l'un de ces critères (art. 243.8). Or, l'immeuble qui faisait l'objet de la demande de reconnaissance était en pleine rénovation et seule une partie de cet immeuble était utilisée au sens de la Loi.

[9] La CMQ n'a pas omis de trancher une question qui lui était soumise. Non seulement il n'y a pas eu violation de la règle *audi alteram partem*, mais les commissaires ont tranché en tenant compte d'un *corpus jurisprudentiel* bien établi.

[10] En effet, de façon générale, la CMQ n'accorde pas de reconnaissance pendant des périodes de construction et de rénovation. Le cas de la Grande Bibliothèque est un cas d'espèce. Cette reconnaissance était liée et répondait à des impératifs législatifs précis.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[11] **REJETTE** la requête introductory d'instance en révision judiciaire des demanderesses;

[12] **AVEC DÉPENS.**

DANIELLE GRENIER, J.C.S.

M^e Éric David
M^e Miriam Morissette
JOLI-CŒUR LACASSE
Pour les demanderesses

M^e Julie D'Aragon
DARAGON DALLAIRE
Pour la défenderesse

M^e Anne-Marie Lemieux
DAGENAIS GAGNIER BIRON
Pour la mise en cause

Date d'audience : 10 février 2015