

Revue de la jurisprudence récente en évaluation

**Les nouvelles règles d'éthique et de déontologie
applicables aux municipalités**

**Les programmes d'aide aux particuliers et aux
entreprises**

Conférence dans le cadre de l'assemblée générale annuelle
de l'Association des évaluateurs municipaux du Québec

Hôtel Le Dauphin
Drummondville
11 mars 2011

Me Paul Wayland et Me Audrey-Julie Dallaire

RÉSUMÉ DE LA PRÉSENTATION

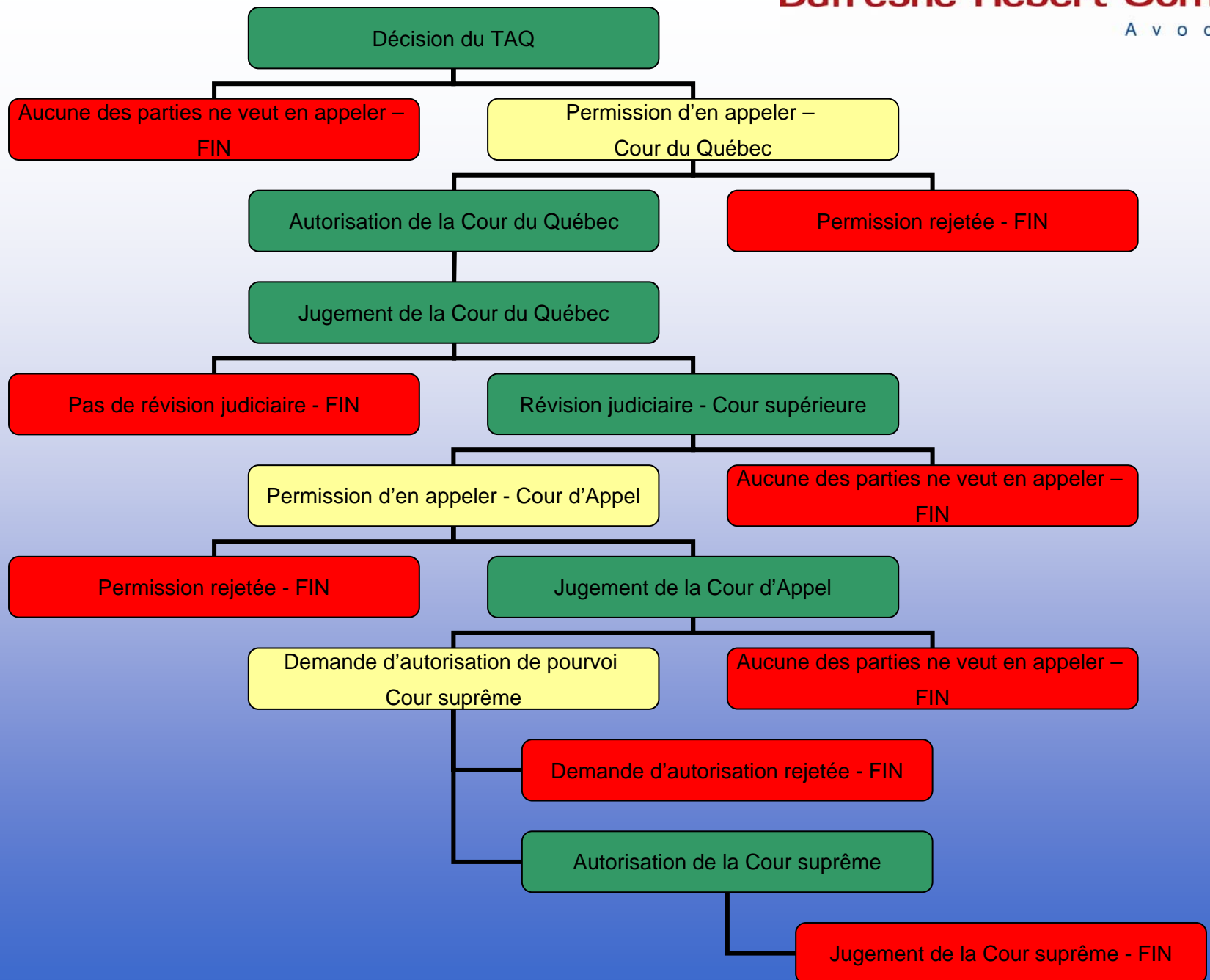
- A) Jurisprudence récente en matière d'évaluation foncière
 - 1. Requête incidente devant le TAQ pour production de documents et visite des lieux
 - 2. Témoignage devant le TAQ: l'utilisation d'un ordinateur et de notes personnelles pour un témoin ordinaire
 - 3. Désuétude économique
 - 4. Le mode de détention d'un immeuble
 - 5. Propriété riveraine

- B) L'éthique et la gestion municipale: le modèle québécois
 - 1. *Rappel des dates importantes*
 - 2. *La Loi sur l'éthique et la déontologie en matière municipale*
 - 3. *Code d'éthique et de déontologie des membres de l'Assemblée nationale (Projet de loi no 48 (2010, chapitre 30))*

RÉSUMÉ DE LA PRÉSENTATION

- C) Le programme d'aide aux particuliers et aux entreprises
 - 1. Principes généraux
 - 2. Certains programmes d'aide que nous retrouvons dans l'actualité municipale
 - 3. Les dispositions législatives autorisant des programmes d'aide
 - 3.1 Les pouvoirs généraux d'aide
 - 3.2 Des dispositions particulières d'aide
 - 4. Les pouvoirs d'aide en matière économique et en faveur des entreprises
 - 4.1 1^{er} nouveau pouvoir: aide à la relocalisation
 - 4.2 2^e nouveau pouvoir: aide sous forme de crédit de taxes
 - 4.3 3^e nouveau pouvoir: aide à l'exploitant d'une entreprise privée

A) Jurisprudence récente en matière d'évaluation foncière



1. Requête incidente devant le TAQ pour production de documents et visite des lieux

1. REQUÊTE INCIDENTE DEVANT LE TAQ POUR PRODUCTION DE DOCUMENTS ET VISITE DES LIEUX

- ***Alcan Inc. c. Ville de Saguenay***
Référence: 2008 QCTAQ 03342

La requête de la Ville

[15] La Ville demande une ordonnance afin d'obliger Alcan à lui « *fournir les documents qui établissent les coûts de construction de l'usine d'Alma des éléments suivants ainsi que les plans et devis relatifs à ces coûts :*

1. *Coûts de préparation du site de l'usine;*
2. *Coûts des infrastructures :*
égout pluvial;
égout sanitaire;
aqueduc;
3. *Coûts de mise en place des fondations;*

1. REQUÊTE INCIDENTE DEVANT LE TAQ POUR PRODUCTION DE DOCUMENTS ET VISITE DES LIEUX

4. *Coûts des structures :*

toiture;

revêtement extérieur;

composition des murs;

5. *Coûts associés à la plomberie, au chauffage et à la ventilation du bâtiment;*

6. *Coûts d'électricité du bâtiment;*

7. *Coûts des éléments accessoires au service du bâtiment. »*

La décision du TAQ

[17] La requête de la Ville ne peut pas se fonder sur l'application de la *Loi sur la fiscalité municipale* (ci-après LFM), en ce qui concerne les pouvoirs d'un évaluateur municipal d'exiger des renseignements.

1. REQUÊTE INCIDENTE DEVANT LE TAQ POUR PRODUCTION DE DOCUMENTS ET VISITE DES LIEUX

(...)

[24] C'est dire que la requête de la Ville sera étudiée à la lumière des seules dispositions de la *Loi sur la justice administrative* (ci-après LJA).

(...)

[34] La Ville propose un facteur économique de 1,27, elle entend le valider à l'aide du coût de construction réel de l'usine d'Alma.

[35] Est-ce que la Ville peut, dès à présent, exiger que le propriétaire de l'aluminerie d'Alma, produise en vertu de la LJA, les documents susceptibles de servir de base au calcul du coût neuf de construction de cette aluminerie?

1. REQUÊTE INCIDENTE DEVANT LE TAQ POUR PRODUCTION DE DOCUMENTS ET VISITE DES LIEUX

[36] La réponse à cette question comprend deux volets :

- 1- peut-elle exiger la production des documents?
- 2- peut-elle l'exiger maintenant?

[37] En ce qui concerne le premier volet, Alcan doit être considérée comme toute autre personne morale qui ne se trouve aucunement impliquée dans le litige.

[38] En cette qualité, elle pourrait voir un de ses officiers se faire citer à comparaître comme témoin et, sur une citation à cette fin, contraint de produire les documents qui font l'objet de la présente requête. C'est là l'essence même des articles 11, 137 et 139 de la LJA.

[39] Il s'agit, ici, d'un moyen de fait très pertinent pour la détermination des droits et obligations des parties, et donc d'une preuve de nature à servir les intérêts de la justice.

1. REQUÊTE INCIDENTE DEVANT LE TAQ POUR PRODUCTION DE DOCUMENTS ET VISITE DES LIEUX

[40] Pour refuser l'émission d'une citation à comparaître et produire les documents, il faudrait, selon le Tribunal, démontrer que la preuve envisagée porte atteinte aux droits et libertés fondamentaux d'Alcan et que son utilisation est susceptible de déconsidérer l'administration de la justice ou bien que la preuve envisagée a été obtenue par la violation du secret professionnel. C'est ce qu'énonce l'article 11 LJA.

(...)

[50] Le Tribunal croit que la "conduite de l'audience" ne se limite pas à l'audience dans son sens strict qui ne comprend que ce qu'il était convenu d'appeler "enquête et audition".

[51] L'expression "mener les débats" permet d'étendre le sens du mot audience aux préparatifs de la présentation de la preuve elle-même.

1. REQUÊTE INCIDENTE DEVANT LE TAQ POUR PRODUCTION DE DOCUMENTS ET VISITE DES LIEUX

[52] La conférence de gestion (art. 119.1 à 119.5, LJA) et la conférence préparatoire (art. 125 à 127, LJA) constituent justement des moyens dont le législateur a doté le Tribunal pour mener les débats de façon souple en anticipant sur le déroulement de l'audience elle-même. Ce sont là des mesures qui matérialisent les objectifs exprimés dès l'article 1., de la LJA :

*« 1. La présente loi a pour objet d'affirmer la spécificité de la justice administrative et d'en assurer la qualité, la célérité et l'accessibilité, de même que d'assurer le respect des droits fondamentaux des administrés.
... »*

[53] Le Tribunal s'acquitterait mal de son obligation de célérité (art. 2, LJA) et de souplesse s'il se contentait d'ouvrir l'audience, d'entendre la preuve d'Alcan et puis, lorsque la Ville entreprend d'exposer sa preuve, de citer un témoin d'Alcan, lui faire déposer les documents demandés pour, immédiatement, interrompre l'audience pour un temps suffisamment long pendant lequel l'évaluateur municipal compléterait son étude.

1. REQUÊTE INCIDENTE DEVANT LE TAQ POUR PRODUCTION DE DOCUMENTS ET VISITE DES LIEUX

(...)

[56] Il est clair que si le Tribunal s'en tient au déroulement successif de la production des documents, de l'étude de ces derniers, de la production d'un rapport et cela, de la part de chacune des parties, l'audience elle-même s'étirera sur des mois sinon des années. Il ne faut pas minimiser l'importance des immeubles en cause, ni les répercussions possibles d'une décision éventuelle sur les finances de la Ville.

[57] Un tel procédé irait complètement à l'encontre de l'esprit de la LJA, il en trahirait les objectifs.

[58] Le procédé qui ne permettrait la cueillette de données qu'au compte-gouttes, en cours d'audience seulement, conduit, ici, à une situation absurde, contraire à tout ce que la LJA pose comme principes directeurs dans la disposition d'un litige.

1. REQUÊTE INCIDENTE DEVANT LE TAQ POUR PRODUCTION DE DOCUMENTS ET VISITE DES LIEUX

(...)

Le respect de la confidentialité

[67] Un second point touche à la confidentialité. Il est bien entendu que la Ville, demeurera dépositaire des renseignements fournis sous l'obligation de la plus grande confidentialité, et cela sans qu'il ne soit besoin d'une ordonnance à cette fin. Ce n'est que lorsque les pièces seront produites dans la preuve et qu'elles deviendront publiques, qu'il y aura lieu d'émettre l'ordonnance appropriée pour en assurer la confidentialité.

[68] Ajoutons que l'évaluateur municipal demeure dans son obligation de respecter le secret professionnel.

2. Témoignage devant le TAQ: l'utilisation d'un ordinateur et de notes personnelles pour un témoin ordinaire

2. TÉMOIGNAGE DEVANT LE TAQ : L'UTILISATION D'UN ORDINATEUR ET DE NOTES PERSONNELLES POUR UN TÉMOIN ORDINAIRE

- ***Ville de Mont-Royal. c. Saleh***

Référence: 2009 QCTAQ 02914

Nature de la cause

[1] Dans le cadre d'une audience en expropriation alors que monsieur Saleh s'apprête à témoigner dans sa propre cause, le procureur de la partie expropriante s'objecte formellement à ce que cette dernière puisse utiliser son ordinateur et, le cas échéant, le « *print-out* » du contenu de ses notes comme aide-mémoire.

Question en litige

[2] Un témoin ordinaire peut-il déposer sa version des faits devant le Tribunal en lisant ou en se référant à son ordinateur ou le « *print-out* » du contenu de ce dernier pour relater les événements eu égard à son recours et répondre ainsi aux questions de son procureur visant à établir la preuve de la partie expropriée?

2. TÉMOIGNAGE DEVANT LE TAQ : L'UTILISATION D'UN ORDINATEUR ET DE NOTES PERSONNELLES POUR UN TÉMOIN ORDINAIRE

Décision

[24] Quant à la doctrine citée tant par la partie expropriante que la partie expropriée, elle se résume aux traités des principaux auteurs québécois sur le sujet de l'administration de la preuve.

[25] Que ce soit Denis Ferland, Léo Ducharme ou Jean-Claude Royer, tous trois sont unanimes à dire respectivement : « qu'un témoin doit être en mesure de relater de mémoire les faits dont il a une connaissance personnelle », « et ne peut se contenter de lire un texte préparé d'avance », « et il doit relater de mémoire le fait qu'il a constaté ».

[26] Il y a lieu de préciser que ces énoncés réfèrent plus particulièrement à ce que le milieu judiciaire appelle communément les témoins ordinaires par rapport à ceux dits experts, sujet sur lequel le Tribunal élaborera quelque peu dans son analyse afin de bien cerner la distinction entre ces deux types de témoin.

2. TÉMOIGNAGE DEVANT LE TAQ : L'UTILISATION D'UN ORDINATEUR ET DE NOTES PERSONNELLES POUR UN TÉMOIN ORDINAIRE

[27] La doctrine nous enseigne aussi unanimement que des notes auxquelles peut se référer un témoin doivent être contemporaines et donc, consignées manuellement ou informatiquement, dans les meilleurs délais suite à la survenance d'événements, c'est-à-dire lorsqu'ils sont tout à fait frais à la mémoire du témoin ordinaire. À cet effet, procédant à une analyse des trois situations où un témoin ordinaire pourrait avec l'autorisation du Tribunal recourir à des notes personnelles, Léo Ducharme y précise ceci :

« 505. [...] Le premier cas, c'est celui de la personne qui est appelée à témoigner au sujet d'un événement dont elle a conservé un bon souvenir, mais qui, pour pouvoir le faire avec exactitude, demande au tribunal de pouvoir se servir comme aide-mémoire d'un compte rendu écrit de cet événement qu'elle a rédigé de façon contemporaine à sa survenance.[...] »(Soulignement nôtre.)

2. TÉMOIGNAGE DEVANT LE TAQ : L'UTILISATION D'UN ORDINATEUR ET DE NOTES PERSONNELLES POUR UN TÉMOIN ORDINAIRE

(...)

[34] À cet effet, une revue des diverses lois et de la doctrine, eu égard au témoignage du témoin ordinaire, nous amène à conclure que ce témoignage doit se faire dans le cadre d'une déposition (article 2843 C.c.Q.), laquelle se définit comme la déclaration d'un témoin faite à l'instance. De par son essence même, un témoignage est verbal.

(...)

[39] Aussi, à ce stade, le Tribunal retient l'importance de bien faire la distinction entre un témoin ordinaire et un témoin expert afin de sensibiliser encore davantage les parties en regard des critères régissant la déposition d'un témoin ordinaire.

2. TÉMOIGNAGE DEVANT LE TAQ : L'UTILISATION D'UN ORDINATEUR ET DE NOTES PERSONNELLES POUR UN TÉMOIN ORDINAIRE

[40] En effet, si d'une part le témoin expert peut se référer plus spécifiquement à son rapport écrit, il y a lieu de rappeler que ce dernier, avant de pouvoir invoquer ou de se qualifier comme témoin expert, doit faire la preuve de ses qualifications au Tribunal et à la partie adverse qui peut le contre interroger vigoureusement à cette occasion, et ainsi, établir sa crédibilité. De plus, ce même témoin expert pourra être contre interrogé sur ses assertions et les opinions émises dans son rapport, ce qui permettra alors au Tribunal d'évaluer la fiabilité de son témoignage.

[41] De son côté, le témoin ordinaire, n'ayant pas à se qualifier comme témoin et n'ayant pas le droit d'émettre d'opinions, doit se limiter à rapporter des faits, d'où l'importance pour le Tribunal d'entendre et d'évaluer la fiabilité des faits ainsi rapportés en jugeant de la crédibilité du témoin, de sa spontanéité, de son comportement, de la vraisemblance de son témoignage et ainsi cerner la fiabilité générale de son témoignage.

2. TÉMOIGNAGE DEVANT LE TAQ : L'UTILISATION D'UN ORDINATEUR ET DE NOTES PERSONNELLES POUR UN TÉMOIN ORDINAIRE

[44] S'il est reconnu en doctrine et en jurisprudence que le témoin ordinaire puisse se rafraîchir la mémoire en se référant à des notes personnelles ou à celles d'un tiers sous des conditions bien spécifiques, et ce, après avoir fait la preuve des critères énoncés ci-devant et obtenu l'autorisation ponctuelle du Tribunal quant à l'usage de ces notes, il ressort que ce n'est pas le cas dans le présent dossier.

[45] À cet effet, la transcription de l'enregistrement de l'audience du 20 novembre 2008 correspondant au témoignage de monsieur Saleh, confirme la non-contemporanéité et non-intégrité des notes que ce dernier a compilées dans son ordinateur, plus particulièrement aux pages 213 à 215 lorsqu'il répond à des questions spécifiques sur le sujet de la part du procureur de la partie expropriante. Il confirme, en effet, avoir ajouté, touché, ajusté, amendé et complété ses notes en fonction de documents consultés et des témoignages entendus lors de l'audience. Quelle est la valeur probante de ces notes ... tout en précisant ici que l'intégrité du témoin lui-même n'est aucunement en cause.

2. TÉMOIGNAGE DEVANT LE TAQ : L'UTILISATION D'UN ORDINATEUR ET DE NOTES PERSONNELLES POUR UN TÉMOIN ORDINAIRE

[46] Le Tribunal est donc d'avis que le témoin Saleh, pour les raisons précisées ci-devant conformément à la loi s'appliquant ainsi qu'à la doctrine et la jurisprudence sur le sujet, ne peut utiliser ni son ordinateur ni le « *print-out* » ou contenu de ce dernier en regard des notes compilées aux fins de la présente cause.

[47] Monsieur Saleh, témoin et partie expropriée dans la présente cause, aurait pu déposer avant le début de l'audience et à l'intérieur d'un délai décidé par le Tribunal ou convenu entre les parties, une copie de ses notes et faire la preuve de l'intégrité et la contemporanéité de ces notes ou du document sauvegardé dans son ordinateur, ce qu'il a omis de faire.

2. TÉMOIGNAGE DEVANT LE TAQ : L'UTILISATION D'UN ORDINATEUR ET DE NOTES PERSONNELLES POUR UN TÉMOIN ORDINAIRE

[48] Comme tout témoin ordinaire, monsieur Saleh peut facilement faire appel à sa mémoire pour relater les événements sur lesquels il sera interrogé par son procureur ou contre-interrogé par le procureur de la partie expropriante et ainsi procéder à sa déposition dans cette cause qui se veut, en plus, la sienne. Tous les événements s'y rapportant remontent à quelques années seulement et le Tribunal ne lui portera pas rigueur de quelques oublis.

[49] Tout au plus, et ponctuellement, pourra-t-il utiliser certains documents en sa possession pour rafraîchir sa mémoire, et ce, après autorisation ponctuelle du Tribunal.

2. TÉMOIGNAGE DEVANT LE TAQ : L'UTILISATION D'UN ORDINATEUR ET DE NOTES PERSONNELLES POUR UN TÉMOIN ORDINAIRE

POUR CES MOTIFS, le Tribunal :

FAIT DROIT à l'objection soulevée par le procureur de la partie expropriante,

PROHIBE l'utilisation de son ordinateur et d'un « *print-out* » des notes compilées dans ce même ordinateur, en regard de la présente cause, au témoin Saleh.

LE TOUT, frais à suivre.

3. Désuétude économique

3. DÉSUÉTUDE ÉCONOMIQUE

- ***Domtar inc. c. Ville de Windsor***
Référence: 2008 QCTAQ 12630

La présence ou l'absence de désuétude économique et sa méthode de quantification

La Ville de Windsor soutenait l'absence de désuétude économique. Quant à elle, Domtar inc. réclamait une baisse due à une désuétude économique de 36% applicable au complexe industriel.

Le TAQ a reconnu la présence d'une désuétude économique et l'a quantifiée à 20%, soit à peu près à mi-chemin entre la proposition de Domtar inc. et de la Ville de Windsor.

3. DÉSUÉTUDE ÉCONOMIQUE

- ***Windsor c. Domtar*, C.Q. no 450-80-000863-091, 27 septembre 2010, honorable G. Lareau j.c.q.**

Le 27 septembre 2010, dans un jugement fort attendu par les municipalités du Québec, l'Honorable Juge Gilles Lareau de la Cour du Québec accueille en partie l'appel de la Ville de Windsor, dans le litige concernant l'évaluation de l'usine de pâtes et papiers, propriété de Domtar Inc.

Par une décision datée du 18 décembre 2008, le Tribunal administratif du Québec avait réduit sensiblement les valeurs inscrites aux rôles foncier et locatif 2006-2007-2008 de la Ville. Le tableau suivant reproduit les valeurs inscrites, les positions des parties devant le TAQ et les conclusions des tribunaux :

3. DÉSUÉTUDE ÉCONOMIQUE

RÔLE FONCIER				
RÔLE	DOMTAR	WINDSOR	TAQ	C.Q.
Terrain: 2 107 600	Terrain: 2 107 600	Terrain: 2 107 600	Terrain: 2 107 600	Terrain: 2 107 600
Bâtiment: 114 070 000	Bâtiment: 64 565 000	Bâtiment: 136 739 000	Bâtiment: 79 411 000	Bâtiment: 97 969 000
Total: 116 177 600	Total: 66 672 600	Total: 138 846 600	Total: 81 518 600	Total: 100 076 600
RÔLE LOCATIF				
RÔLE	DOMTAR	WINDSOR	TAQ	C.Q.
14 963 000	8 535 000	17 772 400	9 782 232	12 809 804

3. DÉSUÉTUDE ÉCONOMIQUE

La Cour du Québec a autorisé la Ville à en appeler sur 5 questions :

« Le Tribunal administratif du Québec a-t-il erré :

En reconnaissant que l'usine Domtar-Windsor souffrait de désuétude économique?

En quantifiant la désuétude économique à 20%?

En refusant d'appliquer les facteurs de classes provenant de la mise à jour de janvier 2006?

En appliquant un facteur économique de 1.05?

En excluant du rôle les étangs d'aération en application de l'alinéa 1.1 de l'article 65 L.F.M.? »

3. DÉSUÉTUDE ÉCONOMIQUE

La Cour refusera d'intervenir sur les questions touchant la détermination du facteur de classe et du facteur économique, de même que celle visant l'exclusion du rôle des étangs d'aération, jugeant la décision du TAQ raisonnable sur ces questions.

Mais la Cour retiendra l'argumentation de la Ville et infirmera la décision du TAQ sur la présence et la quantification d'une désuétude économique à 20%, éléments cruciaux de la contestation.

3. DÉSUÉTUDE ÉCONOMIQUE

- ***Interquisa c. Ville de Montréal***

Référence: 2009 QCTAQ 0523

Facteurs invoqués au soutien de la désuétude:

- les fluctuations du dollar canadien ;
- le prix de sa matière première, soit le paraxylène ;
- les coûts de transport, ces derniers étant à la merci de la commodité, pétrole ;
- le volume lui-même de production et de vente d'acide téréphtalique purifié (ATP) ;

tous ces facteurs variables alimentant des hausses ou des baisses selon le cycle économique traversé.

3. DÉSUÉTUDE ÉCONOMIQUE

« (...) le Tribunal croit opportun de rappeler maintenant la prémisse de base, dans le cadre de chaque dossier où l'on invoque quelque désuétude : celle-ci doit être analysée et décidée à sa juste valeur ou en d'autres mots, il n'y en a aucune d'établie a priori, mais plutôt chaque dossier où l'on invoque un tel désavantage devient un cas d'espèce et doit faire l'objet d'une analyse spécifique par le banc attitré. **On ne peut pas appréhender la désuétude externe, elle doit exister au moment où on l'invoque.** »

« Or, comment peut-on parler de facteurs incurables ou « *pas corrigibles* » lorsque ceux que l'on invoque sont, à la base, des facteurs variables connus du propriétaire et pris ou devant être pris en compte par ce dernier dans ses prévisions budgétaires, et ce, dès l'ébauche de son projet. Il ne peut y avoir résorption de ces facteurs en aucun temps puisque, **de par leur nature même, ils sont variables, cycliques et temporaires en ce sens qu'ils sont en constante variation.** »

3. DÉSUÉTUDE ÉCONOMIQUE

« Est-ce que ces facteurs peuvent justifier la dévaluation de l'usine Interquisa comme élaborée et conclue par l'expert-évaluateur Luc Choquette sur la base d'une prétendue désuétude économique? La réponse est absolument non selon le Tribunal **puisque'il s'agit de facteurs tout à fait conjoncturels dont la partie requérante connaissait les tenants et les aboutissants bien avant d'élaborer son projet** et qui devaient, de toute façon, être incorporés dans son étude de faisabilité lors de la décision d'aller de l'avant avec l'usine Interquisa Canada. »

«La preuve élaborée par la partie requérante tend à convertir les décisions du propriétaire en facteurs de désuétude économique de marché, dits structurels pour en justifier leur teneur ce à quoi ne peut adhérer le présent banc sous aucune considération. alors qu'il apparaît clairement au Tribunal que **ces facteurs sont d'ordre purement conjoncturel.** »

Suivi: Sera plaidé en juin 2011.

3. DÉSUÉTUDE ÉCONOMIQUE

- **IBM c. Ville de Bromont**

Référence: 2007 QCTAQ 05593

IBM allègue que les bâtiments de son complexe industriel souffrent d'une désuétude économique basée sur la différence des taux de taxation foncière entre Bromont et sa voisine Granby.

Le TAQ rejette cette allégation. Non seulement il n'a pas été établi que c'est la situation qui prévaut à la date d'évaluation (1er juillet 2003), mais surtout il n'a pas été démontré que cette différence va perdurer.

Le TAQ souligne que les décisions des municipalités de lever des impôts fonciers présentent un caractère davantage conjoncturel que structurel.

Suivi: L'appel en Cour du Québec et la révision judiciaire ne visaient pas cet aspect du dossier.

4. Le mode de détention d'un immeuble

4. LE MODE DE DÉTENTION D'UN IMMEUBLE

- ***Société en commandite Complexe d'Habitation '67 c. Ville de Montréal, 2010 QCTAQ 03492***

Le complexe Habitat 67 comporte les particularités suivantes :

- il est la propriété d'une société en commandite;
- il comporte 147 unités totalisant 354 modules cubiques et représentant 143 parts de commanditaires;
- chacun des commanditaires occupe l'une des 147 unités et est détenteur d'un bail en propriété;
- il n'est pas possible d'être commanditaire sans être le titulaire d'un bail en propriété;
- le loyer correspond aux dépenses et est établi sur la base du nombre de modules cubiques de manière à ce que chaque commanditaire contribue en proportion de son nombre de modules à tous les frais découlant de l'exploitation d'Habitat 67;
- les parts de commanditaires sont transigées sur le marché immobilier via des agents d'immeubles et le réseau MLS;

4. LE MODE DE DÉTENTION D'UN IMMEUBLE

- Habitat '67 prétend que son immeuble devrait être évalué tel une conciergerie, préconisant ainsi une approche fondée sur la méthode du revenu. En contre-preuve, la société précise qu'il est évident qu'un acheteur ne paierait pas le même prix unitaire pour acquérir l'ensemble d'un complexe d'habitations plutôt qu'un seul appartement. C'est pourquoi elle n'a pas retenu la méthode qui consiste à estimer la valeur d'Habitat 67 sur la base du prix payé par part. Elle suggère également que si le Tribunal décidait de retenir cette méthode, il devrait alors appliquer un facteur d'escompte
- La Ville de Montréal, quant à elle, évalue l'unité d'évaluation au moyen de la méthode de parité basée sur la valeur des unités de logement qui la composent.

4. LE MODE DE DÉTENTION D'UN IMMEUBLE

[111] Pour une société propriétaire d'un immeuble locatif, la vente, à ses locataires, d'actions ou de parts rattachées au droit à la jouissance exclusive de leur appartement et l'ajustement du loyer pour qu'il ne corresponde plus qu'à une quote-part des dépenses d'exploitation et de financement de l'immeuble constituent un moyen détourné de convertir le mode de détention de la propriété de la façon légale qui se rapproche le plus possible de la copropriété divise. C'est ce qui a été réalisé à Habitat 67, faute de pouvoir le convertir en copropriétés divisées.

[112] Mais les appartements occupés par les détenteurs de parts ou d'actions de la société propriétaire ne deviennent pas pour autant des condominiums ou copropriétés divisées. Ils s'en distinguent notamment en ce que :

- le détenteur d'actions ou de parts associées à un appartement n'a aucun droit réel dans cet appartement non plus que dans une partie quelconque de l'immeuble;
- cet appartement ne peut être hypothéqué pour financer l'achat des actions ou parts auxquelles il est associé;
- il est uniquement probable, donc non certain, que l'appartement soit reconnu comme résidence principale par les autorités fiscales.

4. LE MODE DE DÉTENTION D'UN IMMEUBLE

(...)

[117] De l'avis du Tribunal, le mode de détention d'Habitat 67 fait partie de sa situation juridique et rend invraisemblable sa reconversion en un immeuble locatif. Son utilisation actuelle constitue en conséquence son utilisation optimale et elle se distingue d'une conciergerie, entre autres, en ce que :

- sauf exceptions, les appartements sont occupés par des commanditaires qui détiennent des parts dans la Société, contrairement aux locataires d'une conciergerie qui n'ont aucune participation dans la propriété de l'immeuble;
- le loyer payé par les commanditaires de la Société correspond à une quote-part des frais d'exploitation et non au loyer marchand payable dans une conciergerie;
- à la fin d'un bail dans une conciergerie, le locataire quitte les lieux sans bénéficier de la plus-value qu'a pu prendre son appartement contrairement aux commanditaires de la Société dont la valeur des parts associées à leur appartement varie en fonction des fluctuations du marché immobilier;

4. LE MODE DE DÉTENTION D'UN IMMEUBLE

- contrairement à une conciergerie, les appartements d'Habitat 67 ne sont pas offerts en location par la Société propriétaire;
- les parts associées à un appartement d'Habitat 67 sont mises en vente sur le marché immobilier tout comme s'il s'agissait de la vente d'un condominium.

[118] Pour ces raisons, le Tribunal considère qu'il est inapproprié d'estimer la valeur réelle d'Habitat 67 à l'aide de données provenant du marché des immeubles locatifs, fussent-ils les conciergeries les plus prestigieuses de l'agglomération montréalaise. Il ne retient donc pas l'indication de valeur obtenue par la méthode du revenu suggérée par l'expert de la partie requérante.

4. LE MODE DE DÉTENTION D'UN IMMEUBLE

(...)

[125] Le Tribunal est toutefois convaincu, non seulement en vertu de sa propre expertise mais à la lumière, également, de la contre-preuve de la partie requérante, que les 147 unités de logement que comprend Habitat 67 ne se transigeraient pas, dans le contexte d'une vente globale, au taux unitaire moyen reflété par les ventes d'un seul appartement. Les trois exemples donnés par l'évaluateur Gold le démontrent amplement.

[126] Pour déterminer la valeur réelle de la seule unité d'évaluation que constitue Habitat 67, en simulant sa vente globale sur le marché, il convient donc d'appliquer un facteur d'escompte à la valeur obtenue à partir de la sommation résultant du taux unitaire moyen des prix de vente des parts associées à un seul appartement.

Suivi: La permission d'en appeler d'Habitat '67 a été accueillie.

5. Propriété riveraine

5. PROPRIÉTÉ RIVERAINE

- ***Ostiguy c. Canton de Potton, 2010 QCTAQ 12329***

« [19] Toutefois, le Tribunal ne partage pas la méthode utilisée par le requérant pour déterminer la valeur du terrain en cause, celui-ci considère que la bande riveraine ne serait pas utilisable et on devrait en tenir compte dans les évaluations municipales. Selon le Tribunal, l'utilité de cette bande riveraine sert à protéger les lacs en conservant l'état naturel de cette bande. Toutes les ventes situées sur le bord de l'eau ont cette même contrainte et même s'il n'y avait pas cette bande riveraine, les propriétaires ne pourraient pas construire quoi que ce soit sur cette partie de terrain à cause des marges de recul que les municipalités imposent aux propriétaires. »

B) L'éthique et la gestion municipale: le modèle québécois

1. Rappel des dates importantes

1. RAPPEL DES DATES IMPORTANTES

- Depuis le 1^{er} mars 2010
 - Nouveaux pouvoirs de vérification du ministre.
- Depuis le 1^{er} septembre 2010
 - Interdiction, pour les élus et les fonctionnaires municipaux, de divulguer le nombre et l'identité des soumissionnaires potentiels.
 - Obligation pour l'organisme municipal visé d'établir une estimation du prix, pour tout contrat de 100 000 \$ et plus, avant l'ouverture des soumissions et la conclusion du contrat.

1. RAPPEL DES DATES IMPORTANTES

- Au plus tard le 1^{er} janvier 2011
 - Adoption d'une politique de gestion contractuelle par les organismes municipaux visés. Cet échéancier ne s'applique pas au CLD et aux CRÉ.
 - Publication de la politique de gestion contractuelle sur Internet .
- Au plus tard le 30^e jour suivant celui de son adoption
 - Transmission au ministre de la politique de gestion contractuelle ou de toute résolution qui la modifie.

1. RAPPEL DES DATES IMPORTANTES

- Au plus tard 15 février de chaque année à compter de 2011
 - Transmission au ministre du relevé du greffier ou du secrétaire trésorier identifiant les élus qui ont déposé leur déclaration d'intérêts pécuniaires et ceux qui ne l'ont pas fait.

1. RAPPEL DES DATES IMPORTANTES

- Dès le 1^{er} avril 2011
 - Obligation de publier dans le système électronique d'appel d'offres (SEAO) une liste, avec les renseignements exigés par la loi, des contrats de 25 000 \$ et plus conclus, à compter de cette date, par un organisme municipal, un centre local de développement (CLD) et une conférence régionale des élus (CRÉ).
 - Mise à jour, au moins une fois par mois, de la liste et des renseignements exigés.

1. RAPPEL DES DATES IMPORTANTES

- Dès le 1^{er} avril 2011 (suite)
 - Publication dans le SEAO de la liste, pour un minimum de trois ans, à compter de la publication du montant total de la dépense.
 - Obligation d'avoir une mention concernant la publication de la liste des contrats dans le SEAO et d'avoir un hyperlien vers le SEAO dans le site Web de l'organisme municipal, du CLD ou de la CRÉ, selon le cas, ou à défaut d'avoir un tel site, vers un autre site qu'il détermine.
 - Obligation pour les CLD et les CRÉ du respect des règles d'adjudication des contrats pour tout contrat dont le processus d'attribution a commencé après le 1^{er} avril 2011.

1. RAPPEL DES DATES IMPORTANTES

- Dès le 1^{er} avril 2011 (suite)
 - Pour tout contrat de 100 000 \$ et plus dont le processus d'attribution a commencé après le 1^{er} avril 2011, obligation pour les CLD et les CRÉ d'établir une estimation du prix, avant l'ouverture des soumissions et la conclusion du contrat.

1. RAPPEL DES DATES IMPORTANTES

- Dès le 2 juin 2011
 - Accessibilité sur le site Web du MAMROT à une liste de conseillers à l'éthique et à la déontologie dont les services peuvent être retenus par la municipalité ou par un membre du conseil de celle-ci pour fournir un avis sur toute question relative au code d'éthique et de déontologie.

1. RAPPEL DES DATES IMPORTANTES

- Au plus tard le 1^{er} décembre 2011
 - Adoption d'une politique de gestion contractuelle par les CLD et les CRÉ.
 - Publication de la politique de gestion contractuelle sur Internet.

1. RAPPEL DES DATES IMPORTANTES

- Au plus tard le 30^e jour suivant celui de son adoption
 - Transmission au ministre par les CLD et les CRÉ de la politique de gestion contractuelle ou de toute résolution qui la modifie.
- Au plus tard le 2 décembre 2011
 - Adoption d'un code d'éthique et de déontologie pour tous les membres du conseil de la municipalité.
- Avant le 1^{er} mars qui suit toute élection générale
 - Adoption d'un code d'éthique et de déontologie révisé.

1. RAPPEL DES DATES IMPORTANTES

- Au plus tard le 30^e jour suivant celui de son adoption
 - Transmission au ministre, par le greffier ou le secrétaire trésorier, d'une copie certifiée conforme du code d'éthique et de déontologie adopté ou révisé, selon le cas, ou de tout règlement modifiant l'un ou l'autre de ces codes.
- Avant le 2 juin 2012
 - Participation à une formation sur l'éthique et la déontologie en matière municipale, pour tout membre d'un conseil d'une municipalité dont le mandat est en cours le 2 décembre 2010 ou débute avant le 2 décembre 2011.

1. RAPPEL DES DATES IMPORTANTES

- Dans les six mois suivant le début du mandat d'un membre d'un conseil municipal
 - Participation à une formation sur l'éthique et la déontologie en matière municipale, pour tout membre d'un conseil municipal qui n'a pas déjà participé à une telle formation.
- Dans les 30 jours de la formation
 - Déclaration faite, auprès du greffier ou du secrétaire trésorier, par le membre du conseil de sa participation à une formation.

1. RAPPEL DES DATES IMPORTANTES

- Au plus tard le 2 décembre 2012
 - Adoption d'un code d'éthique et de déontologie pour les employés municipaux.

2. *La Loi sur l'éthique et la déontologie en matière municipale*

2. LA LOI SUR L'ÉTHIQUE ET LA DÉONTOLOGIE EN MATIÈRE MUNICIPALE

- Projet de loi 109, *Loi sur l'éthique et la déontologie en matière municipale*
- Déposé le 11 juin 2010
- Principale critique : «Politisation» de l'éthique municipale
- Modifications apportées en conséquence
- Adoption le 30 novembre 2010

2. LA LOI SUR L'ÉTHIQUE ET LA DÉONTOLOGIE EN MATIÈRE MUNICIPALE

- Consiste en la «phase 2» du plan d'intervention du ministre des affaires municipales publié à l'hiver 2010 dans le cadre du projet de loi 76;

2. LA LOI SUR L'ÉTHIQUE ET LA DÉONTOLOGIE EN MATIÈRE MUNICIPALE

- Avantages d'un code d'éthique:
 - Réunit en un seul document les dispositions du régime légal
 - Vulgarisation du cadre légal de prévention et de sanction de conflits d'intérêts
 - Encadre et instaure des principes de prudence dans les circonstances de dons, cadeaux et autres avantages
 - Caractère public: le code est adopté en séance publique
 - Propose et inculque la procédure de dévoilement de l'intérêt personnel - précise le sens à donner au mot « intérêt »

2. LA LOI SUR L'ÉTHIQUE ET LA DÉONTOLOGIE EN MATIÈRE MUNICIPALE

Art. 1 : L'objet de la présente loi est d'assurer l'adhésion explicite des membres de tout conseil d'une municipalité aux principales valeurs de celle-ci en matière d'éthique, de prévoir l'adoption de règles déontologiques et de déterminer des mécanismes d'application et de contrôle de ces règles.

2. LA LOI SUR L'ÉTHIQUE ET LA DÉONTOLOGIE EN MATIÈRE MUNICIPALE

Oblige les municipalités à adopter un code d'éthique ET de déontologie non seulement à l'égard des membres du Conseil, mais aussi à l'égard des employés municipaux (art. 2)

2. LA LOI SUR L'ÉTHIQUE ET LA DÉONTOLOGIE EN MATIÈRE MUNICIPALE

- En cas de défaut d'adopter un tel code, le Ministre a le pouvoir d'adopter tout règlement requis pour remédier au défaut
- Règlement réputé adopté par le conseil de la municipalité (art. 14)

2. LA LOI SUR L'ÉTHIQUE ET LA DÉONTOLOGIE EN MATIÈRE MUNICIPALE

- Contenu facultatif du Code (Art. 4) :

«... principales valeurs de la municipalité en matière éthique; ...»

2. LA LOI SUR L'ÉTHIQUE ET LA DÉONTOLOGIE EN MATIÈRE MUNICIPALE

- «Valeurs éthiques» obligatoires du Code (Art. 4) :
 - intégrité des membres de tout conseil de la municipalité ;
 - honneur rattaché aux fonctions de membre d'un conseil de la municipalité ;
 - prudence dans la poursuite de l'intérêt public ;
 - respect envers les autres membres d'un conseil de la municipalité, les employés de celle-ci et les citoyens ;
 - loyauté envers la municipalité ;
 - recherche de l'équité.

2. LA LOI SUR L'ÉTHIQUE ET LA DÉONTOLOGIE EN MATIÈRE MUNICIPALE

- «Valeurs éthiques» obligatoires du Code (Art. 4) (suite) :

Les valeurs énoncées dans le code doivent guider les membres de tout conseil de la municipalité dans l'appréciation des règles déontologiques qui leur sont applicables.

2. LA LOI SUR L'ÉTHIQUE ET LA DÉONTOLOGIE EN MATIÈRE MUNICIPALE

- «Contenu déontologique» obligatoire (art. 5):
 - règles qui doivent guider la conduite d'une personne à titre de membre d'un conseil, d'un comité ou d'une commission de la municipalité ou, en sa qualité de membre d'un conseil de la municipalité, d'un autre organisme;
 - Règles qui doivent gouverner la conduite de cette personne après la fin de son mandat;

2. LA LOI SUR L'ÉTHIQUE ET LA DÉONTOLOGIE EN MATIÈRE MUNICIPALE

- Contenu «déontologique» obligatoire (suite):
 - Règles concernant les conflits d'intérêts cadeaux, dons et autres avantages (art. 6)
 - Interdiction générale
 - Rédaction très englobante
 - Exclus: dons privés et dons justifiables selon la courtoisie, la bienséance, protocole ET d'une valeur maximale de 200\$;
 - Survie de cette interdiction après 12 mois de la fin du mandat

2. LA LOI SUR L'ÉTHIQUE ET LA DÉONTOLOGIE EN MATIÈRE MUNICIPALE

- Contenu «déontologique» obligatoire Art. 6 (suite):
 - Prévoir l'obligation de dénoncer par écrit au greffier dans les 30 jours de sa réception la réception de tout don, marque d'hospitalité ou tout autre avantage reçu par un membre du conseil et qui n'est pas de nature purement privée lorsque la valeur excède celle fixée par le code;

2. LA LOI SUR L'ÉTHIQUE ET LA DÉONTOLOGIE EN MATIÈRE MUNICIPALE

- Formalités d'adoption du Code
 - Par règlement (art. 8 et suiv.)
 - Avis de motion accompagné du projet de règlement
 - Avis public annonçant l'adoption du règlement (au moins 7 jours avant)

2. LA LOI SUR L'ÉTHIQUE ET LA DÉONTOLOGIE EN MATIÈRE MUNICIPALE

- Révision obligatoire avant le 1^{ier} mars qui suit toute élection générale; (art. 13)
- Obligation pour le greffier d'informer le ministre du défaut de son conseil d'adopter ou de réviser le code (art.14)

2. LA LOI SUR L'ÉTHIQUE ET LA DÉONTOLOGIE EN MATIÈRE MUNICIPALE

- Mécanisme d'application :
 - Art. 20: «Examen préalable»
 - Toute personne
 - Qui a des motifs raisonnables de croire
 - Qu'un membre d'un conseil
 - A commis un manquement au code d'éthique et de déontologie qui lui est applicable
 - Peut en saisir le ministre
 - Au plus tard 3 années qui suivent la fin du mandat de ce membre

2. LA LOI SUR L'ÉTHIQUE ET LA DÉONTOLOGIE EN MATIÈRE MUNICIPALE

- Ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du Territoire:
 - Pouvoir d'examen préalable
 - Reçoit la plainte qui doit être assermentée
 - Procède à une analyse sommaire (art. 21)
 - Pouvoir de rejeter une plainte si:
 - Frivole
 - Manifestement mal fondée
 - Non documentée par le plaignant
 - Plainte qui n'est pas d'intérêt public

2. LA LOI SUR L'ÉTHIQUE ET LA DÉONTOLOGIE EN MATIÈRE MUNICIPALE

- S'il est d'avis que la demande a un certain fondement, il la transmet à la Commission municipale pour enquête (art. 22)
 - Rappel du pouvoir traditionnel de la Commission d'enquête sur l'administration d'une municipalité (art. 22 de la *Loi sur la Commission municipale*)
 - Écarte la suggestion du Rapport Gagné qui recommandait de confier l'enquête à un commissaire sur l'éthique au niveau régional

2. LA LOI SUR L'ÉTHIQUE ET LA DÉONTOLOGIE EN MATIÈRE MUNICIPALE

- Deux membres de la CMQ siègent pour enquêter sur la demande (art. 23)
- Enquête à huis clos (art. 24)
- Droit au membre visé de faire valoir ses observations et produire des documents (art. 24)

2. LA LOI SUR L'ÉTHIQUE ET LA DÉONTOLOGIE EN MATIÈRE MUNICIPALE

- Les valeurs et objectifs du Code d'éthique et de déontologie guident la CMQ dans son enquête (art 25)
- La CMQ doit prendre en considération la gravité du manquement, les circonstances factuelles, les précautions prises par le membre visé afin d'établir la sanction visée par l'article 31;

2. LA LOI SUR L'ÉTHIQUE ET LA DÉONTOLOGIE EN MATIÈRE MUNICIPALE

- La CMQ doit tenir compte du fait que le membre a ou non obtenu un avis écrit et motivé d'un conseiller en éthique et à la déontologie (Art. 26);
- La CMQ dresse une liste de conseillers à l'éthique et à la déontologie dont les services peuvent être retenus par la municipalité ou le membre pour fournir un avis (Art. 35)
- Est inscrite sur cette liste tout avocat ou notaire qui pratique le droit municipal et qui en formule la demande.

2. LA LOI SUR L'ÉTHIQUE ET LA DÉONTOLOGIE EN MATIÈRE MUNICIPALE

- Décision transmise à la municipalité dans les 90 jours de la date de transmission de la demande par le ministre (art. 27)
- Rapport déposé en séance publique du conseil municipal à la première séance ordinaire suivant la réception (art. 28)

2. LA LOI SUR L'ÉTHIQUE ET LA DÉONTOLOGIE EN MATIÈRE MUNICIPALE

- Sanctions possibles Art. 31 :
 - Réprimande
 - Remise à la municipalité
 - Du don, de la marque d'hospitalité ou de l'avantage ou la valeur de ceux-ci
 - Tout profit en contravention d'une règle édictée dans le code
 - Remboursement de la rémunération pour la période qu'à duré le manquement
 - Suspension pour une période maximale de 90 jours (qui ne peut avoir effet au-delà du jour où prend fin le mandat) – interdiction de siéger à des comités ou commissions et représenter la municipalité

2. LA LOI SUR L'ÉTHIQUE ET LA DÉONTOLOGIE EN MATIÈRE MUNICIPALE

- Sanctions possibles Art. 31 (suite)
 - La municipalité peut faire homologuer la sanction par la Cour supérieure ou Cour du Québec selon le montant ou valeur en cause (Art. 32);
- Maintien des recours «ordinaires» en inhabilité (Art. 36)

2. LA LOI SUR L'ÉTHIQUE ET LA DÉONTOLOGIE EN MATIÈRE MUNICIPALE

Principales critiques

Pourquoi reproduire localement des règles déjà existantes ?

La loi prévoit qu'un siège pourra «être vide» pendant 90 jours ce qui n'est pas à la faveur de la représentation démocratique des citoyens

2. LA LOI SUR L'ÉTHIQUE ET LA DÉONTOLOGIE EN MATIÈRE MUNICIPALE

- AUTRES NOUVEAUTÉS
 - Obligation pour les élus de suivre une formation sur l'éthique (art. 15). Défaut d'y assister: facteur aggravant dans l'évaluation de la sanction par la CMQ
 - Obligation pour le membre du conseil de déclarer sa participation à une formation dans les trente jours ce celle-ci
 - Modification du serment de la personne élue (art. 43)

2. LA LOI SUR L'ÉTHIQUE ET LA DÉONTOLOGIE EN MATIÈRE MUNICIPALE

- Code d'éthique et de déontologie des employés (Art. 16 à 19):
 - Énonce les valeurs de la municipalité en matière d'éthique et les règles qui doivent guider la conduite des employés
 - Le contenu « obligatoire » de ces valeurs ne figure pas au projet de loi; doit-on adopter les valeurs de l'article 4 et les adapter au contexte?

2. LA LOI SUR L'ÉTHIQUE ET LA DÉONTOLOGIE EN MATIÈRE MUNICIPALE

- Code d'éthique et de déontologie des employés (Art. 16 à 19):
 - Sanctions:
 - Art. 19: *Un manquement à une règle prévue au code d'éthique et de déontologie visé à l'article 16 par un employé peut entraîner, sur décision de la municipalité et dans le respect de tout contrat de travail, l'application de toute sanction appropriée à la nature et à la gravité du manquement.*

3. *Code d'éthique et de déontologie des membres de l'Assemblée nationale* (Projet de loi n° 48 (2010, chapitre 30))

3. Code d'éthique et de déontologie des membres de l'Assemblée nationale (Projet de loi n° 48 (2010, chapitre 30))

Chapitre II – Conflits d'intérêts:

- 15.** Un député ne peut se placer dans une situation où son intérêt personnel peut influencer son indépendance de jugement dans l'exercice de sa charge.

3. Code d'éthique et de déontologie des membres de l'Assemblée nationale (Projet de loi n° 48 (2010, chapitre 30))

Chapitre II – Conflits d'intérêts (suite):

16. Dans l'exercice de sa charge, un député ne peut:

1° agir, tenter d'agir ou omettre d'agir de façon à favoriser ses intérêts personnels, ceux d'un membre de sa famille immédiate ou ceux d'un de ses enfants non à charge ou, d'une manière abusive, ceux de toute autre personne;

2° se prévaloir de sa charge pour influencer ou tenter d'influencer la décision d'une autre personne de façon à favoriser ses intérêts personnels, ceux d'un membre de sa famille immédiate ou ceux d'un de ses enfants non à charge ou, d'une manière abusive, ceux de toute autre personne.

3. Code d'éthique et de déontologie des membres de l'Assemblée nationale (Projet de loi n° 48 (2010, chapitre 30))

Chapitre II – Conflits d'intérêts (suite):

- 17.** Un député ne peut utiliser, communiquer ou tenter d'utiliser ou de communiquer des renseignements qu'il obtient dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de sa charge et qui ne sont généralement pas à la disposition du public pour favoriser ses intérêts personnels ou ceux de toute autre personne.

3. Code d'éthique et de déontologie des membres de l'Assemblée nationale (Projet de loi n° 48 (2010, chapitre 30))

Chapitre II – Conflits d'intérêts (suite):

18. Un député ne peut, directement ou indirectement, participer à un marché avec le gouvernement un ministère ou un organisme public.

Toutefois, un député peut:

1° avoir un intérêt dans une entreprise qui participe à un tel marché, sous réserve:

3. Code d'éthique et de déontologie des membres de l'Assemblée nationale (Projet de loi n° 48 (2010, chapitre 30))

Chapitre II – Conflits d'intérêts (suite):

- a) Dans le cas d'une entreprise dont les titres ne sont pas transigés à une bourse et pour lesquels il n'existe pas de marché organisé, d'en aviser le commissaire à l'éthique et à la déontologie dès qu'il a connaissance du marché et que celui-ci permette alors que le député conserve cet intérêt, mais aux conditions qu'il fixe, notamment la constitution d'une fiducie sans droit de regard ou l'octroi d'un mandat sans droit de regard dont la fiduciaire ou le mandataire est indépendant;

3. Code d'éthique et de déontologie des membres de l'Assemblée nationale (Projet de loi n° 48 (2010, chapitre 30))

Chapitre II – Conflits d'intérêts (suite):

b) dans le cas d'une autre entreprise, que l'importance de l'intérêt ou les circonstances entourant la conclusion du marché ne permettent vraisemblablement pas la collusion ou l'influence indue;

3. Code d'éthique et de déontologie des membres de l'Assemblée nationale (Projet de loi n° 48 (2010, chapitre 30))

Chapitre II – Conflits d'intérêts (suite):

2° recevoir un prêt, un remboursement, une subvention, une indemnité ou un autre avantage du gouvernement, d'un ministère ou d'un organisme public, conformément à une loi, à un règlement ou à un programme;

3. Code d'éthique et de déontologie des membres de l'Assemblée nationale (Projet de loi n° 48 (2010, chapitre 30))

Chapitre II – Conflits d'intérêts (suite):

3° détenir des titres émis par le gouvernement ou un organisme public à des conditions identiques pour tous.

3. Code d'éthique et de déontologie des membres de l'Assemblée nationale (Projet de loi n° 48 (2010, chapitre 30))

Chapitre II – Conflits d'intérêts (suite):

20. Lorsque le gouvernement, un ministère ou un organisme public acquiert un bien appartenant en tout ou en partie à un député ou un droit réel sur ce bien, le prix d'acquisition ou l'indemnité doit être fixé par le Tribunal administratif du Québec. Le député en avise le commissaire dans les 30 jours.

3. Code d'éthique et de déontologie des membres de l'Assemblée nationale (Projet de loi n° 48 (2010, chapitre 30))

Chapitre IV – Dons et avantages

29. Un député ne peut solliciter, susciter, accepter ou recevoir, pour lui-même ou pour une autre personne, quelque avantage que ce soit en échange d'une intervention ou d'une prise de position sur toute question sur laquelle il peut être appelé à se prononcer, notamment une question dont l'Assemblée nationale, ou une commission peut être saisie.

3. Code d'éthique et de déontologie des membres de l'Assemblée nationale (Projet de loi n° 48 (2010, chapitre 30))

Chapitre IV – Dons et avantages (suite)

30. Un député doit refuser ou, sans délai et après avoir demandé l'avis du commissaire à l'éthique et à la déontologie, retourner au donateur ou remettre au commissaire tout don, toute marque d'hospitalité ou tout autre avantage, quelle que soit sa valeur, qui peut influencer son indépendance de jugement dans l'exercice de ses fonctions ou qui risque de compromettre son intégrité ou celle de l'Assemblée nationale. En cas de refus d'un tel avantage, il en informe par écrit le commissaire.

3. Code d'éthique et de déontologie des membres de l'Assemblée nationale (Projet de loi n° 48 (2010, chapitre 30))

Chapitre IV – Dons et avantages (suite)

31. Un député qui reçoit directement ou indirectement un don, une marque d'hospitalité ou un autre avantage d'une valeur de plus de 200 \$ et qui choisit de ne pas le retourner au donateur ou de ne pas le remettre au commissaire doit, dans les 30 jours, faire une déclaration au commissaire à ce sujet, laquelle doit contenir une description adéquate du don, de la marque d'hospitalité ou de l'avantage reçu et préciser le nom du donateur ainsi que la date et les circonstances de sa réception.

3. Code d'éthique et de déontologie des membres de l'Assemblée nationale (Projet de loi n° 48 (2010, chapitre 30))

Chapitre IV – Dons et avantages (suite)

Le commissaire tient un registre public de ces déclarations.

Lorsque le député retourne au donateur un bien, il en avise par écrit le commissaire.

3. Code d'éthique et de déontologie des membres de l'Assemblée nationale (Projet de loi n° 48 (2010, chapitre 30))

Chapitre IV – Dons et avantages (suite)

- 32.** L'article 31 ne s'applique pas aux dons, marques d'hospitalité ou autres avantages reçus par un député dans le contexte d'une relation purement privée.
- 32.** Pour l'application des article 30 et 31, il doit être tenu compte, le cas échéant, de la répétition de dons, de marques d'hospitalité et d'autres avantages reçus d'une même source.

3. Code d'éthique et de déontologie des membres de l'Assemblée nationale (Projet de loi n° 48 (2010, chapitre 30))

Chapitre IV – Dons et avantages (suite)

- 34.** Le commissaire remet les biens qu'il reçoit en application du présent chapitre au secrétaire général de l'Assemblée nationale. Celui-ci en dispose de la manière appropriée.

3. Code d'éthique et de déontologie des membres de l'Assemblée nationale (Projet de loi n° 48 (2010, chapitre 30))

Chapitre VI – Utilisation de biens et de services de l'état

36. Le député utilise les biens de l'État, y compris les biens loués par l'État, ainsi que les services mis à sa disposition par l'État et en permet l'usage pour des activités liées à l'exercice de sa charge.

C) Les programmes d'aide aux particuliers et aux entreprises

1. Principes généraux

1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

- Une municipalité n'a que les pouvoirs délégués par le Parlement du Québec.
- Un conseil municipal agit en tant que fiduciaire de l'argent des contribuables et doit l'administrer avec le plus grand soin.
- Une municipalité ne peut utiliser les fonds publics que pour les fins prévues par la loi. Tout autre usage constitue un excès de compétence qui, en soi, cause une injustice grave aux contribuables.
- Sauf disposition contraire, l'aliénation de tout bien de toute municipalité doit être réalisée à titre onéreux (art. 28 (1.0.1) L.C.V.; art. 6.1 C.M.). Le mot « aliéner » comprend tout acte dans lequel la propriété d'un bien est transmise d'une personne à une autre (ex. : vente, échange, etc.)

1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

- Une municipalité ne peut agir que pour une fin d'intérêt public de nature locale. Ainsi, on ne peut utiliser le personnel, les équipements et les fonds de la municipalité pour l'exécution de travaux gratuits chez des particuliers
- Par ailleurs, l'article 54 L.C.M. autorise toute municipalité locale, avec le consentement du propriétaire, à procéder à la plantation et à l'entretien de végétaux sur des terrains privés.
- En vertu de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19, art. 481, al. 2), il n'est pas au pouvoir du conseil ou des fonctionnaires ou employés de la municipalité de faire remise des taxes ni des intérêts sur ces taxes, sauf pour les «personnes pauvres du territoire de la municipalité » (art. 542). Le Code municipal ne contient pas de disposition au même effet.

1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

- La *Loi sur l'interdiction de subventions municipales* (L.R.Q., c. I-15) édicte qu'aucune municipalité ne peut, ni directement ni indirectement, venir en aide à un établissement industriel ou commercial, autrement que de la façon prévue à la *Loi sur les immeubles industriels municipaux* (L.R.Q., c. I-0.1), et notamment, elle ne peut venir en aide en aucune des manières suivantes, savoir :

1° en prenant et souscrivant des actions d'une compagnie formée pour cet objet;

2° en donnant ou prêtant de l'argent ou autre valeur ou en donnant la jouissance ou la propriété d'un immeuble;

1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

3° en garantissant, par endossement ou autrement, une somme d'argent empruntée;

4° en accordant une exemption de taxes à un établissement industriel ou commercial.

Notons que beaucoup de dispositions législatives dérogent à cette loi.

À moins d'une disposition spécifique, une municipalité ne peut utiliser les fonds publics pour venir en aide à une personne physique ou morale, à un organisme sans but lucratif ou même à une autre municipalité. Toutefois, il existe de nombreuses dispositions législatives générales ou spéciales qui autorisent les municipalités à fournir de l'aide.

1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

- Lorsque la loi permet à une municipalité de fournir de l'aide, cette aide (si elle n'est pas qualifiée) peut prendre diverses formes à la discrétion du conseil municipal (subvention directe; achat de billets pour participer à des événements culturels, sportifs ou autres; cession gratuite de biens meubles ou immeubles; crédit ou remise de taxes, etc.).
- Le montant ou la valeur de l'aide fournie doit être raisonnable compte tenu de la taille et de la capacité financière de la municipalité.
- La municipalité jouit en matière d'aide d'un large pouvoir discrétionnaire.
- La compétence municipale en matière d'aide et de subvention est limitée au territoire de la municipalité, sauf disposition contraire attribuant au conseil municipal une compétence extraterritoriale.

2. Certains programmes d'aide que nous retrouvons dans l'actualité municipale

2. CERTAINS PROGRAMMES D'AIDE QUE NOUS RETROUVONS DANS L'ACTUALITÉ MUNICIPALE

Les activités subventionnées par les municipalités sont nombreuses et très variées:

- a) Subventions pour encourager la natalité;
- b) Programme d'aide à la famille et d'accès à la propriété, et pour attirer de nouveaux résidents;
- c) Programmes pour la protection de l'environnement;
- d) Programme d'aide aux artistes ;
- e) Autres programmes d'aide.

3. Les dispositions législatives autorisant des programmes d'aide

3. INTRODUCTION

La *Loi sur les compétences municipales* (L.R.Q., c. C-47.1), entrée en vigueur le 1er janvier 2006, est venue élargir la compétence municipale en matière d'aide et de subvention municipales.

Une telle compétence doit de plus être interprétée de façon large et libérale (art. 2 L.C.M.).

D'autres lois municipales peuvent aussi contenir des dispositions permettant d'aider plus particulièrement certaines personnes

3.1 LES POUVOIRS GÉNÉRAUX D'AIDE

Les pouvoirs généraux d'aide se retrouvent aux articles 90 et 91 L.C.M.

En vertu de l'article 90 L.C.M., toute municipalité locale peut accorder toute aide qu'elle juge appropriée à l'égard des matières prévues aux articles 4 et 85 à 89.

Les domaines visés par l'article 4 sont :

1° la culture, les loisirs, les activités communautaires et les parcs;

2° le développement économique local;

3° la production d'énergie et les systèmes communautaires de télécommunication;

3.1 LES POUVOIRS GÉNÉRAUX D'AIDE

4° l'environnement;

5° la salubrité;

6° les nuisances;

7° la sécurité;

8° le transport.

3.1 LES POUVOIRS GÉNÉRAUX D'AIDE

L'article 85 est relatif à « la paix, l'ordre, le bon gouvernement et **le bien-être général de sa population** ».

L'article 86 porte sur l'utilisation de véhicules à des fins d'habitation.

Les articles 87 à 89 concernent les cimetières ainsi que l'inhumation et l'exhumation des cadavres.

3.1 LES POUVOIRS GÉNÉRAUX D'AIDE

L'article 91 L.C.M. déclare que toute municipalité locale peut accorder une aide dans les matières suivantes :

1° l'assistance aux personnes physiques défavorisées ou dans le besoin;

2° la création et la poursuite, sur son territoire ou **hors de celui-ci**, d'œuvres de bienfaisance, d'éducation, de culture, de formation de la jeunesse et de toute **initiative de bien-être de la population**;

3° l'exploitation d'un établissement de santé;

4° l'agriculture

3.1 LES POUVOIRS GÉNÉRAUX D'AIDE

Cet article s'inspire largement des anciens articles 28 (2) de la *Loi sur les cités et villes* et 8 du Code municipal.

Même si une municipalité ne peut aider financièrement une autre municipalité, d'autant plus qu'une telle aide pourrait apparaître comme une remise de taxes en faveur des contribuables de la municipalité voisine (*Ville de St-Timothée c. Ville de Salaberry-de-Valleyfield*, J.E. 2001-1911 (C.S.)), il ne lui est donc pas interdit d'appuyer financièrement des organismes sans but lucratifs qui exercent des activités communautaires sur un autre territoire municipal.

3.1 LES POUVOIRS GÉNÉRAUX D'AIDE

Les articles 90 et 91 L.C.M. permettent donc à une municipalité locale d'accorder son aide pour toute initiative de bien-être de la population et ce, même si l'organisme pouvant bénéficier de cette aide a des activités à l'extérieur du territoire municipal.

Qui plus est, le troisième alinéa de l'article 92 L.C.M. ajoute que : «Une municipalité locale peut, en outre, **dans l'exercice d'un pouvoir d'aide prévu à la présente loi**, établir tout autre programme d'aide ».

3.2 DES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'AIDE

Parmi les dispositions particulières permettant l'octroi d'une aide, soulignons les suivantes (la liste n'est pas exhaustive):

- Subvention ou crédit de taxes aux artistes professionnels (art. 92, al. 1 L.C.M.).
- Programme de réhabilitation de l'environnement et subvention pour des travaux relatifs à un immeuble conforme à ce programme (art. 92, al. 2 L.C.M.).
- Déplacement ou enfouissement de tout réseau de télécommunication ou de distribution d'énergie (art. 90, al. 2 L.C.M.).
- Relocalisation d'une entreprise commerciale ou industrielle (art. 90, al. 3 L.C.M.).

3.2 DES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'AIDE

- Exploitation d'un centre de congrès ou de foire (art. 90, al. 4 L.C.M.).
 - Pour aider le propriétaire d'un immeuble à l'aider à se conformer à l'obligation d'y installer et maintenir en bon état de fonctionnement un appareil destiné à réduire les risques de dysfonctionnement d'un système d'alimentation en eau ou d'égout (art. 90, al. 4 L.C.M.).
 - Pour aider une personne à effectuer des travaux relativement à la protection d'une source d'alimentation en eau potable (art. 90, al. 4 L.C.M.).
 - Pour dommages à la propriété par des émeutiers (art. 90, al. 4 L.C.M.).

3.2 DES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'AIDE

- Au propriétaire d'un logement ou d'un bâtiment pour couvrir les frais d'installation d'un détecteur d'incendie ou de tout autre appareil destiné à combattre le feu (art. 90, al. 4 L.C.M.).
- Subvention accordée à une société de développement commercial (art. 458.42 L.C.V : 675 C.M.).
- Aide financière, y compris l'octroi de crédit de taxes, qui ne peut excéder cinq ans dans le cadre d'un programme de revitalisation de toute zone dans laquelle la majorité des bâtiments ont été construits depuis au moins 20 ans et dont la superficie est composée pour au moins de 25 % de terrains non bâtis (art. 85.2 L.A.U.).

3.2 DES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'AIDE

- Subvention aux fins de la démolition de bâtiments irrécupérables, impropres à leur destination ou incompatibles avec leur environnement, ou aux fins de l'aménagement des terrains ou de la réparation des immeubles dégagés par la démolition (art. 148.0.25 L.A.U.).
- L'aide municipale peut parfois prendre la forme d'un don d'un immeuble. En effet, la législation municipale peut prévoir qu'une municipalité locale peut aliéner à titre gratuit un immeuble qu'elle possède au profit notamment d'un centre de la petite enfance ou d'une garderie (art. 29 L.C.V.; art. 7 C.M.). La municipalité peut aussi donner un immeuble détenu à des fins de réserve foncière ou d'habitation à un organisme sans but lucratif (art. 29.4 L.C.V.; art. 14.2 C.M.).

4. Les pouvoirs d'aide en matière économique et en faveur des entreprises

4. INTRODUCTION

Développement économique

- Que nous disait la *Loi sur les compétences municipales*, avant le projet de loi 21?

Art. 4 (2) LCM:

« 4. En outre des compétences qui lui sont conférées par d'autres lois, toute municipalité locale a compétence dans les domaines suivants:

(...)

2° le développement économique local, dans la mesure prévue au chapitre III ; »

- Or, les nouvelles dispositions sont introduites non pas dans le chapitre sur le développement économique local, mais plutôt dans celui contenant les dispositions générales (Chapitre XI) de la LCM puisque c'est là que se trouvent les articles portant sur le pouvoir d'aide des municipalité locales.

4. INTRODUCTION

Développement économique

Le projet de loi 21 prévoit ainsi trois nouveaux pouvoirs distincts accordés aux municipalités en matière d'aide aux entreprises:

1. Aide pour relocaliser sur son territoire une entreprise commerciale ou industrielle qui y est déjà présente (art. 90 alinéa 3 LCM);
2. Programme d'aide sous forme de crédit de taxes (art. 92.1 à 92.7 LCM);
3. Aide à l'exploitant d'une entreprise privée (art. 92.1 alinéa 2 LCM):

4.1 1er NOUVEAU POUVOIR: AIDE À LA RELOCALISATION

Entreprises visées

- Pouvoir d'aide pour relocaliser sur son territoire une entreprise commerciale ou industrielle qui y est déjà présente, prévu par l'article 90 al. 3 de la LCM:

«La municipalité locale peut aussi accorder une aide pour relocaliser sur son territoire une entreprise commerciale ou industrielle qui y est déjà présente. Le montant de l'aide ne peut excéder le coût réel de la relocalisation. »

- Toute entreprise commerciale ou industrielle.

4.1 1er NOUVEAU POUVOIR: AIDE À LA RELOCALISATION

Notion de relocalisation

- Relocalisation ne signifie pas expansion;
- Ce pouvoir d'aide répond d'abord à des préoccupations d'urbanisme: permettre aux municipalités de favoriser le déménagement d'entreprises situées dans des secteurs aujourd'hui peu compatibles avec leur présence.

4.1 1er NOUVEAU POUVOIR: AIDE À LA RELOCALISATION

Montant maximal

- Le montant maximal pouvant être accordé correspond au coût réel de la relocalisation
- Le coût réel de la relocalisation est propre à chaque entreprise
- L'objectif ne doit pas être uniquement d'aider l'entreprise, mais bien plutôt d'améliorer la qualité de vie des citoyens

4.2 2e NOUVEAU POUVOIR: AIDE SOUS FORME DE CRÉDIT DE TAXES

Résumé

- Programme d'aide sous forme de crédit de taxes prévu par les articles 92.1 et suivants LCM:

« Toute municipalité locale peut, par règlement, adopter un programme aux fins d'accorder une aide sous forme de crédit de taxes aux personnes visées à l'article 92.2 et à l'égard des immeubles visés à celui-ci. »
- Plusieurs conditions sont imposées pour l'application du programme afin d'assurer des retombées économiques significatives dont:

4.2 2e NOUVEAU POUVOIR: AIDE SOUS FORME DE CRÉDIT DE TAXES

Résumé

- Règlement art. 92.1 al. 1
- Approbations art. 92.1 al. 6
- Personnes admissibles art. 92.2
- Période maximale de 10 ans art. 92.1 al. 5
- Portée du crédit de taxes art. 92.3 al. 1
- Montant maximal art. 92.3 al. 2
- Remboursement art. 92.5
- Plan de développement économique art. 92.6

Examinons-les à la loupe!

4.2 2e NOUVEAU POUVOIR: AIDE SOUS FORME DE CRÉDIT DE TAXES

Règlement

- Adoption d'un règlement (Art. 92.1 al. 1 CLM):

«Toute municipalité locale peut, par règlement, adopter un programme aux fins d'accorder une aide sous forme de crédit de taxes aux personnes visées à l'article 92.2 et à l'égard des immeubles visés à celui-ci. »

4.2 2e NOUVEAU POUVOIR: AIDE SOUS FORME DE CRÉDIT DE TAXES

Approbation

- Approbation du règlement par les personnes habiles à voter et par le Ministre, selon le cas (Art. 92.1 al. 5 LCM)

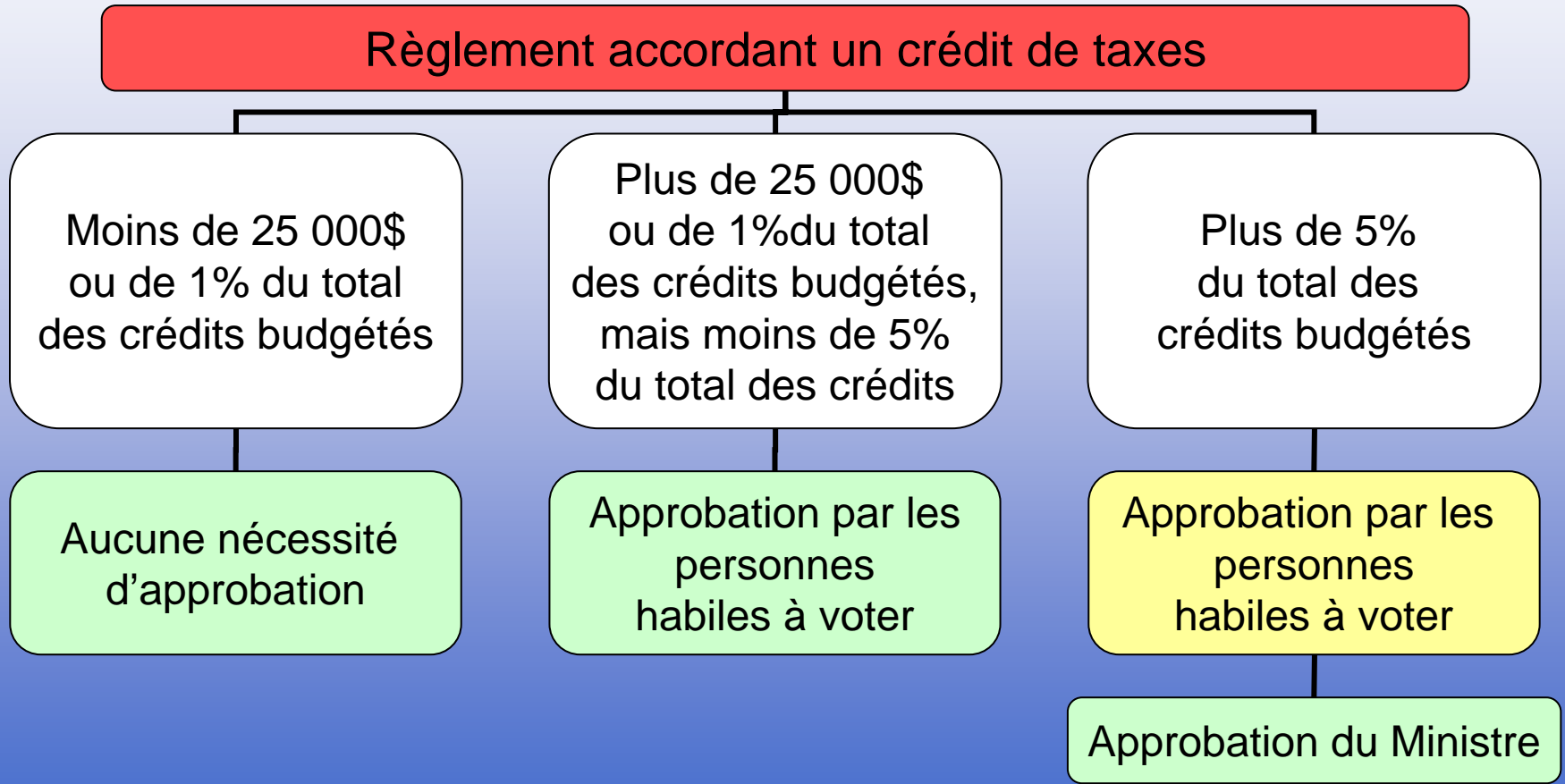
«Le règlement prévu au premier alinéa détermine la valeur totale de l'aide que peut être accordée en vertu du programme. Ce règlement, de même que toute résolution adoptée en vertu du deuxième alinéa, doit être approuvé par les personnes habiles à voter de la municipalité lorsque la moyenne annuelle de la valeur totale de l'aide qui peut être accordée excède le montant le plus élevé entre 25 000\$ et celui qui correspond à 1% du total des crédits prévus au budget de la municipalité pour les dépenses de fonctionnement de celle-ci pour l'exercice financier durant lequel le règlement ou la résolution est adopté.

4.2 2e NOUVEAU POUVOIR: AIDE SOUS FORME DE CRÉDIT DE TAXES

Approbation

Lorsque cette moyenne excède le montant correspondant à 5% du total de ces crédit, le règlement ou la résolution doit également être approuvé par le ministre. Pour déterminer cette moyenne, on doit tenir compte de la valeur totale de l'aide qui peut être accordée conformément au règlement ou à la résolution qui est adopté, de même que conformément à tout autre règlement adopté en vertu du premier alinéa s'il est en vigueur ou en voie de le devenir et à toute résolution qui a été adoptée en vertu du deuxième alinéa depuis le début de l'exercice financier durant lequel le règlement ou la résolution est adopté. »

4.2 2e NOUVEAU POUVOIR: AIDE SOUS FORME DE CRÉDIT DE TAXES



4.2 2e NOUVEAU POUVOIR: AIDE SOUS FORME DE CRÉDIT DE TAXES

Entreprises admissibles

Admissibilité au programme (Art. 92.2 LCM):

« Seules sont admissibles au crédit de taxes prévu au premier alinéa de l'article 92.1 les personnes qui exploitent dans un but lucratif une entreprise du secteur privé et les coopératives qui sont le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble compris dans une unité d'évaluation répertoriée sous l'une ou l'autre des rubriques suivantes prévues par le manuel auquel renvoie le règlement pris en vertu du paragraphe 1° de l'article 263 de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1) (...) »

- On réfère ici spécifiquement au *Manuel d'évaluation foncière du Québec*, lequel prévoit une codification de l'utilisation de chaque unité d'évaluation (C.U.B.F.)

4.2 2e NOUVEAU POUVOIR: AIDE SOUS FORME DE CRÉDIT DE TAXES

Entreprises admissibles

Liste des secteurs admissibles

1. 2-3 -- Industries manufacturières ;
2. 41-- Chemin de fer et métro ;
3. 42-- Transport par véhicule automobile (infrastructure), sauf transport par taxi et service d'ambulance ;
4. 43 -- Transport par avion (infrastructure) ;
5. 44 -- Transport maritime (infrastructure) ;
6. 47 -- Communication, centre et réseau ;
7. 6348 Service de nettoyage de l'environnement ;

4.2 2e NOUVEAU POUVOIR: AIDE SOUS FORME DE CRÉDIT DE TAXES

Entreprises admissibles

Liste des secteurs admissibles (suite)

8. 6391 Service de recherche, de développement et d'essais ;
9. 6392 Service de consultation en administration et en affaires ;
10. 6592 Service de génie ;
11. 6593 Service éducationnel et de recherche scientifique ;
12. 6831 École de métiers (non intégrée à une polyvalente) ;
13. 6838 Formation en informatique ;

4.2 2e NOUVEAU POUVOIR: AIDE SOUS FORME DE CRÉDIT DE TAXES

Entreprises admissibles

Liste des secteurs admissibles : (suite)

14. 71 -- Exposition d'objets culturels ;

15. 751 - Centre touristique ; et

« Une personne qui est l'occupant plutôt que le propriétaire d'un immeuble visé au premier alinéa, et qui remplit les autres conditions qui y sont prescrites, est admissible au crédit de taxes prévu au premier alinéa de l'article 92.1 si l'immeuble qu'elle occupe est visé par l'article 7 de la Loi sur les immeubles industriels municipaux (chapitre I-0.1). »

i.e. l'occupant d'un immeuble industriel propriété de la municipalité

4.2 2e NOUVEAU POUVOIR: AIDE SOUS FORME DE CRÉDIT DE TAXES

Entreprises admissibles

- Les entreprises des secteurs suivants ne sont donc pas admissibles:
 - résidentiel
 - commercial (commerce de gros, entreposage commercial)
 - primaire (collecte et exploitation de ressources naturelles)

4.2 2e NOUVEAU POUVOIR: AIDE SOUS FORME DE CRÉDIT DE TAXES

Entreprises admissibles

- Exceptions (art. 92.1 alinéas 3 et 4):

« Une aide ne peut toutefois pas être accordée lorsque l'immeuble visé au premier ou au deuxième alinéa est dans l'une des situations suivantes :

1. On y transfère des activités qui sont exercées sur le territoire d'une autre municipalité locale;
2. Son propriétaire ou son occupant bénéficie d'une aide gouvernementale destinée à réduire les taxes foncières.

Le paragraphe 2 du troisième alinéa ne s'applique pas lorsque l'aide gouvernementale est accordée pour la mise en œuvre d'un plan de redressement. »

4.2 2e NOUVEAU POUVOIR: AIDE SOUS FORME DE CRÉDIT DE TAXES

Entreprises admissibles

- Dans le cas d'un plan de redressement:
 - le programme doit le prévoir
 - le crédit de taxes ne peut excéder 50%
 - la durée est de 5 ans maximum
 - coordination avec l'aide gouvernementale (cf art. 92.3 alinéa 3)

4.2 2e NOUVEAU POUVOIR: AIDE SOUS FORME DE CRÉDIT DE TAXES

Entreprises admissibles

Sont donc admissibles:

- 1- toute nouvelle entreprise née au Québec;
- 2- toute entreprise provenant de l'extérieur du Québec;
- 3- une entreprise présente au Québec, mais pour réaliser de nouvelles activités seulement (pas de transfert d'activités ni de délocalisation d'entreprise);
- 4- une entreprise présente dans la municipalité qui effectue des travaux d'expansion ou de modernisation.

4.2 2e NOUVEAU POUVOIR: AIDE SOUS FORME DE CRÉDIT DE TAXES

Portée temporelle

- Période maximale d'aide de 10 ANS (Art. 92.1 al. 5 LCM) :

«La période pendant laquelle une aide peut être accordée à une personne déclarée admissible ne peut excéder 10 ans. »

4.2 2e NOUVEAU POUVOIR: AIDE SOUS FORME DE CRÉDIT DE TAXES

Portée monétaire

- Portée du crédit de taxes (Art. 92.3 al. 1 LCM) :

« Le crédit de taxes a pour effet de compenser en tout ou en partie l'augmentation du montant payable à l'égard de l'immeuble, pour les taxes foncières, les modes de tarification et le droit de mutation immobilière, lorsque cette augmentation résulte :

- 1° de travaux de construction ou de modification sur l'immeuble ;
- 2° de l'occupation de l'immeuble ;
- 3° de la relocalisation, dans l'immeuble, d'une entreprise déjà présente sur le territoire de la municipalité. »

4.2 2e NOUVEAU POUVOIR: AIDE SOUS FORME DE CRÉDIT DE TAXES

Montant maximal

- Montant maximal du crédit de taxes (Art. 92.3 al. 2 LCM) :

« Le crédit de taxes ne peut excéder le montant correspondant à la différence entre le montant des taxes foncières, des modes de tarification et du droit de mutation immobilière qui est payable et le montant qui aurait été payable si la construction, la modification, l'occupation ou la relocalisation n'avait pas eu lieu. »

4.2 2e NOUVEAU POUVOIR: AIDE SOUS FORME DE CRÉDIT DE TAXES

Remboursement

- Demande de remboursement possible (Art. 92.5 LCM) :
 - « Toute municipalité locale peut réclamer le remboursement de l'aide qu'elle a accordée en vertu de l'article 92.1 si une des conditions d'admissibilité n'est plus respectée. »

4.2 2e NOUVEAU POUVOIR: AIDE SOUS FORME DE CRÉDIT DE TAXES

Plan de développement économique

- Plan de développement économique (Art. 92.6 LCM) :

« Le programme doit s'inscrire dans le plan de développement économique de la municipalité.

Si la municipalité n'a pas de tel plan, le programme doit tenir compte du plan d'action local pour l'économie et l'emploi adopté par le CLD œuvrant sur son territoire. »

4.2 2e NOUVEAU POUVOIR: AIDE SOUS FORME DE CRÉDIT DE TAXES

Crédit de taxes: Les implications légales en résumé:

- Seules les entreprises manufacturières et certaines entreprises de services sont admissibles ;
- Seules les nouvelles entreprises ou celles provenant de l'extérieur du Québec ou encore celles déjà implantées sur le territoire de la municipalité sont admissibles ;
- Le règlement adopté par la municipalité doit déterminer la valeur globale de l'aide qui peut être accordée en vertu du programme ;

4.2 2e NOUVEAU POUVOIR: AIDE SOUS FORME DE CRÉDIT DE TAXES

- Le règlement doit être approuvé par les personnes habiles à voter et par le Ministre dans certains cas ;
- La municipalité a toute latitude pour moduler les crédits de taxes par catégories et en adoptant des règles spécifiques à chacune d'elles;
- Lors du dépôt de la demande, chaque municipalité pourra définir des conditions supplémentaires pour l'admissibilité des entreprises, soit par exemple en exigeant l'émission du permis de construction ou l'émission d'un certificat de l'évaluateur comme critère de qualification;
- La période maximale d'aide est de 10 ans.

4.3 3e NOUVEAU POUVOIR: AIDE À L'EXPLOITANT D'UNE ENTREPRISE PRIVÉE

Entreprises visées

- Prévu à l'article 92.1 al. 2 de la LCM:

« Elle peut également accorder une aide à toute personne qui exploite une entreprise du secteur privé et qui est le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble autre qu'une résidence. La valeur de l'aide qui peut ainsi être accordée ne peut excéder, pour l'ensemble des bénéficiaires, 25 000\$ par exercice financier. »

- Entreprise privée non résidentielle

4.3 3e NOUVEAU POUVOIR: AIDE À L'EXPLOITANT D'UNE ENTREPRISE PRIVÉE

Montant maximal

- 25 000\$, peu importe la taille de la municipalité;
- Le montant peut être réparti entre un ou plusieurs bénéficiaires;

MERCI DE VOTRE ATTENTION!