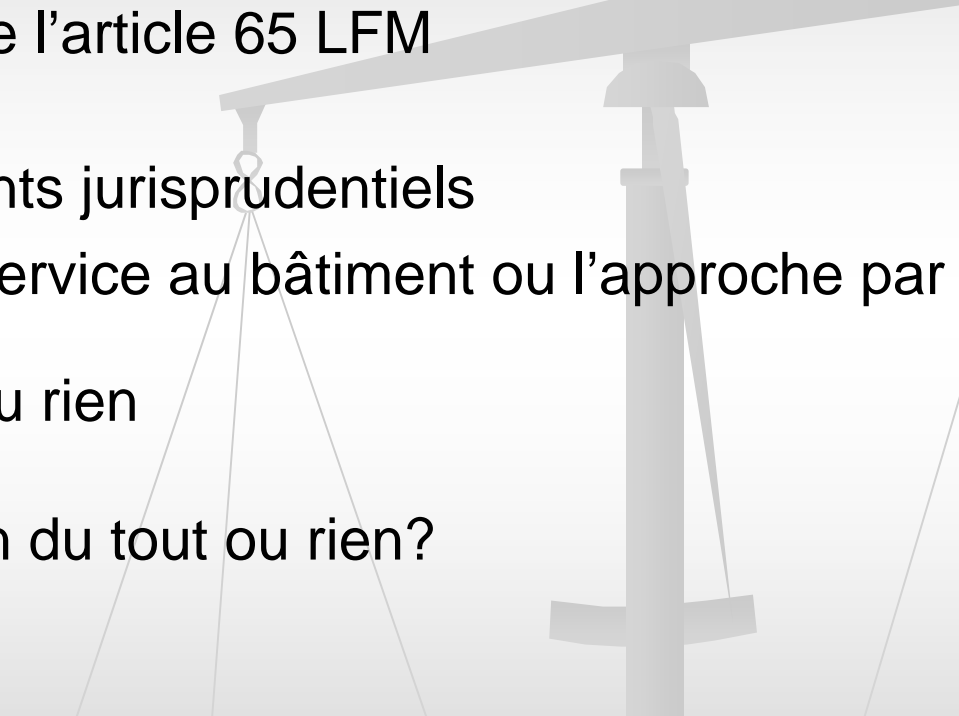


Article 65 LFM: *Jurisprudence et développement*

**47^e congrès
Association des évaluateurs municipaux du Québec
Ville de Saguenay
27 mai 2011**

**Me Audrey-Julie Dallaire
Dufresne Hébert Comeau inc.**

TABLE DES MATIÈRES

1. Historique législatif de l'article 65 LFM
 2. Étude de deux courants jurisprudentiels
 - L'inclusion du service au bâtiment ou l'approche par fonction
 - Règle du tout ou rien
 3. Projet de Loi 13: la fin du tout ou rien?
 4. Discussions
- 

1. HISTORIQUE LÉGISLATIF DE L'ARTICLE 65 LFM

*Parce que pour savoir où on va, on
doit comprendre d'où on vient...*

1. HISTORIQUE LÉGISLATIF

- Les notions de *système électrique* et de *système mécanique* sont apparues dans la LFM en 1993 (L.Q. 1993, chap. 78, art. 4), par l'ajout simultané des alinéas 2, 3 et 4 à l'article 65;
- La jurisprudence est unanime à reconnaître que cette modification législative, adoptée le 17 décembre 1993, constitue une réponse claire et immédiate du législateur à l'arrêt rendu par la Cour suprême du Canada le 15 juillet 1993 dans l'affaire *Corporation municipale de St-Basile, village Sud c. Ciment Québec Inc.*, [1993] 2 R.C.S. 823.
- Par cette décision, la Cour suprême a confirmé la décision rendue par le B.R E.F. et est venue élargir la portée de l'article 65 (1), en décrétant son application également aux bâtiments, immeubles par nature, excluant ainsi du rôle certains immeubles qualifiés d'accessoires à une machine ou à un appareil, notamment des abris, des bases de béton, des systèmes électriques et des systèmes de chauffage.

1. HISTORIQUE LÉGISLATIF

- En réaction à l'arrêt de la Cour suprême dans *Ciment Québec* qui permet de considérer un bâtiment comme une machine ou un appareil et par conséquent de l'exclure du rôle aux termes de l'article 65 L.F.M. 1er alinéa, la modification législative de 1993 avait pour but de restreindre une telle interprétation en ajoutant des exceptions à l'exception de 65(1).
- Les biens identifiés au nouvel alinéa 2 ne perdent ainsi plus leur identité au profit de la machine ou de l'appareil, quel que soit leur rôle à l'intérieur du processus industriel.
- Il en va de même des biens identifiés au nouvel alinéa 3, soit les systèmes mécanique et électrique intégrés à un bâtiment, qui ne suivent plus le sort des machines ou appareils, lorsqu'ils assurent l'utilité d'un bâtiment.

1. HISTORIQUE LÉGISLATIF

Critères utilisés par le B.R.E.F. et repris par la Cour suprême	Critères utilisés par le T.A.Q. à la suite des amendements (L.Q. 1993, c. 78)
<p>Les critères retenus sont donc les suivants pour qu'un immeuble ou une partie de celui-ci ne soit pas porté au rôle selon l'article 65 de la <i>Loi sur la fiscalité municipale</i>, alinéa 1er :</p> <p>1) Il s'agit d'un immeuble ;</p> <p>2) Il s'agit soit :</p> <p>a) d'un ensemble de mécanismes combinés pour recevoir une forme d'énergie, la transformer et la restituer sous une forme plus appropriée ou pour produire un effet donné (machine) ;</p> <p>b) d'un assemblage de plusieurs organes assurant l'exécution d'un travail, l'observation d'un phénomène ou la réalisation de certaines mesures (appareil) ;</p>	<p>Les critères retenus sont donc les suivants pour qu'un immeuble ou une partie de celui-ci ne soit pas porté au rôle selon l'article 65 de la <i>Loi sur la fiscalité municipale</i>, alinéa 1er :</p> <p>1) Il s'agit d'un immeuble ;</p> <p>2) Il s'agit soit :</p> <p>a) d'un ensemble de mécanismes combinés pour recevoir une forme d'énergie, la transformer et la restituer sous une forme plus appropriée ou pour produire un effet donné (machine) ; (voir a. 65 L.F.M. amendé, 1er par. du 1er alinéa)</p> <p>b) d'un assemblage de plusieurs organes assurant l'exécution d'un travail, l'observation d'un phénomène ou la réalisation de certaines mesures (appareil) ; (voir a. 65 L.F.M. amendé, 1er par. du 1er alinéa)</p>

1. HISTORIQUE LÉGISLATIF

Critères utilisés par le B.R.E.F. et repris par la Cour suprême	Critères utilisés par le T.A.Q. à la suite des amendements (L.Q. 1993, c. 78)
<p>c) d'un instrument, ou autre objet immobilier qui ne fait pas partie intégrante d'une machine, ou qui sert à une activité particulière mais qui est indissociable d'une machine ou d'un appareil (accessoire) ;</p> <p>3) Cet immeuble est utilisé principalement à une fin industrielle précise soit la production, c'est-à-dire à rendre vendable et utilisable, vendable ou utilisable par les usagers ou les autres appareils, une marchandise donnée (pierre) ;</p>	<p>c) d'un instrument, ou autre objet immobilier qui ne fait pas partie intégrante d'une machine, ou qui sert à une activité particulière mais qui est indissociable d'une machine ou d'un appareil (accessoire) ; (voir a. 65 L.F.M. amendé, 1er par. du 1er alinéa)</p> <p>3) Cet immeuble est utilisé principalement à une fin industrielle précise soit la production, c'est-à-dire à rendre vendable et utilisable, vendable ou utilisable par les usagers ou les autres appareils, une marchandise donnée (pierre) ; (a. 65 L.F.M. amendé, 1er par. 2e alinéa)</p> <p><u>Mais,</u></p> <p>1) <u>n'est pas un terrain ou un ouvrage d'aménagement d'un terrain (a. 65, 1er par. 2 e alinéa) ;</u></p>

1. HISTORIQUE LÉGISLATIF

Critères utilisés par le B.R.E.F. et repris par la Cour suprême	Critères utilisés par le T.A.Q. à la suite des amendements (L.Q. 1993, c. 78)
<p>4) Cet immeuble n'a pas pour objet, c'est-à-dire que son existence ne se justifie pas par le fait qu'il assure un service (ce qui n'est pas la seule présence physique d'un objet matériel qui adhère au sol ou au bâtiment) à un terrain ou un bâtiment au sens du droit commun, et cela en tenant compte de l'utilisation faite du bâtiment, soit en voyant s'il est utilisé à des fins de production industrielle.</p>	<p>2) <u>n'est pas une construction destinée à loger ou à abriter des personnes, des animaux ou des choses (a. 65, 1er par. 2e alinéa) ;</u></p> <p>3) <u>n'est pas une base de béton sur laquelle un bien est placé ou destiné à l'être (a. 65 L.F.M. 1er par. 2e alinéa) ;</u></p> <p>4) <u>Cet immeuble n'a pas comme utilisation ou destination principale, celle d'assurer l'utilité d'un autre immeuble devant être porté au rôle (a. 65 L.F.M., par. 3, 2e alinéa) ;</u></p>

2. ÉTUDE DE DEUX COURANTS JURISPRUDENTIELS

*L'approche par fonction et
la règle du tout ou rien*

2. DEUX COURANTS JURISPRUDENTIELS

L'étude de la jurisprudence récente sur l'article 65 LFM nous démontre l'existence de deux courants:

- L'inclusion du service au bâtiment ou l'approche par fonction
 - *Imperial Tobacco c. Ville de Montréal*
 - *IBM c. Ville de Bromont* (décision du TAQ infirmée)

- La règle du tout ou rien
 - *Multi Marques c. Ville de Laval*
 - *Daubois c. Ville de Montréal*

2. DEUX COURANTS JURISPRUDENTIELS

- L'approche par fonction: *Imperial Tobacco c. Ville de Montréal* (rappel de la décision de la Cour du Québec infirmée)

Le 21 décembre 2007, l'honorable juge Raoul P. Barbe de la Cour du Québec a rendu un jugement en appel de la décision du Tribunal administratif du Québec.

Cette décision traite de points majeurs relativement à l'article 65 LFM tels:

- systèmes électriques;
- systèmes mécaniques HVAC;
- systèmes mécaniques de plomberie.

2. DEUX COURANTS JURISPRUDENTIELS

■ Les systèmes électriques

Selon Impérial, il n'y a qu'un seul système électrique intégré aux constructions et ce système sert principalement à la production industrielle et marginalement rend service aux diverses constructions.

Selon Montréal, le complexe industriel en litige comprendrait 266 systèmes électriques.

Le juge Barbe retient que les installations électriques du complexe industriel ne forment qu'un seul système à multiples circuits. Il y a mixité en ce sens que des installations électriques ne sont pas mises en place par systèmes dédiés à un type d'utilisation spécifique (production industrielle, service aux bâtiments) et applique la règle du tout ou rien.

2. DEUX COURANTS JURISPRUDENTIELS

■ Les systèmes mécaniques HVAC

Impérial, tout comme dans le cas des installations électriques et celles de plomberie, prétend qu'il n'y a qu'un seul système de chauffage, un seul système de climatisation et un seul système d'humidification.

Montréal prétend, de la même façon, que chacune de ces installations se segmente en plusieurs systèmes de chauffage, plusieurs systèmes de climatisation et plusieurs systèmes d'humidification.

La Cour conclut que ces systèmes mécaniques sont principalement utilisés ou destinés aux fins de la production industrielle et qu'en vertu de l'article 65 LFM, la valeur contributive de ces installations ne doit pas être portée au rôle.

2. DEUX COURANTS JURISPRUDENTIELS

- **Système mécanique de plomberie**

Les parties s'entendent pour dire que les installations de plomberie sont intégrées aux bâtiments du complexe industriel.

La Cour conclut que le complexe industriel est desservi par un seul système de plomberie qui sert principalement à des fins industrielles. Il y a donc lieu de ne pas porter au rôle la valeur contributive du système de plomberie en application de l'article 65 LFM.

2. DEUX COURANTS JURISPRUDENTIELS

- La révision judiciaire de la Cour supérieure

Systemes électriques

«Le Tribunal estime que la décision du TAQ d'inclure au rôle le système électrique du complexe d'Impérial était basée sur son appréciation de la preuve et sur sa conclusion qu'il y avait, en fait, plusieurs systèmes électriques intégrés, ce que d'ailleurs prônaient les experts de Montréal. »

« D'autre part, il (TAQ) précise que ce qui lui importe, c'est de déterminer à l'aide de la preuve, s'il y a un ou plusieurs systèmes électriques distincts et, dans l'affirmative, lesquels sont utilisés principalement à des fins industrielles ou pour desservir les bâtiments. »

2. DEUX COURANTS JURISPRUDENTIELS

Systemes électriques (suite)

«Or, le Tribunal estime que c'est précisément ce que le TAQ a fait. Il a analysé l'ensemble de la preuve pour déterminer quel système électrique était principalement utilisé pour desservir les bâtiments. En ce faisant, il lui était donc loisible d'écarter le critère de la consommation électrique ou celui des charges raccordées. D'ailleurs dans d'autres décisions traitant de l'inclusion ou non aux rôles des systèmes électriques, le TAQ a également mis de côté ces deux critères de consommation d'électricité ou de charges raccordées. »

2. DEUX COURANTS JURISPRUDENTIELS

Systemes mécaniques – plomberie

« [135] À la lumière de la preuve, le critère de la consommation en eau domestique pour qualifier l'utilisation ou la destination des installations de plomberie dans le complexe industriel n'est pas retenu par le Tribunal, la position soumise par l'intimée présente une preuve prépondérante à l'effet que dans dix bâtiments sur onze, les réseaux d'eau domestique et de drainage sanitaire sont principalement utilisés ou destinés à desservir des appareils sans lien avec l'activité de production industrielle. Dans le bâtiment « D » (salle mécanique) les réseaux d'eau domestique et de drainage sont principalement utilisés à des fins de production. (...) »

2. DEUX COURANTS JURISPRUDENTIELS

Systemes mécaniques – plomberie (suite)

« Le Tribunal estime que cette conclusion du TAQ repose sur son appréciation de la preuve. Encore là, le TAQ a visité les lieux, entendu les témoignages, analysé les rapports d'expertises, de même que les plans qui lui ont été soumis.

Le Tribunal est donc d'avis que la décision à laquelle en est arrivée le TAQ quant au système de plomberie était une décision « acceptable pouvant se justifier au regard des faits et du droit ». Ainsi, la Cour du Québec n'avait pas à substituer son opinion à celle du TAQ. »

2. DEUX COURANTS JURISPRUDENTIELS

Systemes mécaniques – HVAC

«Le Tribunal estime que la Cour du Québec devait déterminer si la décision retenue faisait partie des issues possibles. Or, le TAQ, se basant sur son appréciation de la preuve, a conclu qu'il n'y avait non pas un, mais plusieurs systèmes mécaniques intégrés à la bâtisse. Le Tribunal est d'avis que la conclusion à laquelle en arrive le TAQ était une issue possible acceptable en fonction de la preuve faite.

La Cour du Québec qui n'a pas eu le bénéfice d'entendre la preuve et de juger de la fiabilité des témoignages et des rapports d'experts n'avait pas, comme elle l'a fait, à soupeser la preuve et à substituer son opinion à celle du TAQ.

Le Tribunal estime donc le jugement de la Cour du Québec sur cette question doit être cassé et la décision du TAQ rétablie. »

2. DEUX COURANTS JURISPRUDENTIELS

- L'approche par fonction: *IBM c. Ville de Bromont* (TAQ)

IBM cherche à faire retirer du rôle la valeur des systèmes électrique et mécanique *HVAC* en vertu de l'article 65 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q. c. F-2.1), alléguant que chacun de ces systèmes est unique et intégré, et répond principalement aux besoins de la production industrielle.

Rejetant les prétentions d'IBM, le TAQ précise que le législateur prévoit expressément à l'alinéa 3 de l'article 65 que doivent être portés au rôle les systèmes mécaniques et électriques qui assurent ce qu'on appelle communément le *service aux bâtiments*.

2. DEUX COURANTS JURISPRUDENTIELS

« [91] Si l'on devait retenir que l'éclairage tant intérieur qu'extérieur, les prises de courant et les interrupteurs font partie d'un indivisible système électrique qui se trouve à l'intérieur de ce complexe industriel, l'utilisation principale de celui-ci à des fins de production industrielle conduirait à l'exclusion du rôle de toute installation électrique dans l'unité d'évaluation. On se retrouverait alors avec des constructions destinées à abriter des personnes incomplètes, inaptes à exercer leur fonction.

[92] Est-ce que les exclusions du rôle en faveur des machines de production industrielles peuvent conduire à porter au rôle des usines sans éclairage ou sans prises de courant dans les espaces aménagés en bureaux? Nous ne le croyons pas. La présomption édictée au troisième alinéa de l'article 65 LFM voulant que les systèmes mécaniques et électriques intégrés à une construction n'en fassent pas partie ne peut amener à exclure la mécanique du bâtiment dont elle assure l'utilité selon les termes mêmes de cet alinéa. En l'espèce, il a été établi que les systèmes électriques assurant l'utilité du terrain et des bâtiments ont été distingués de ceux supportant la production industrielle lors de la détermination du contenu de l'unité d'évaluation et que seuls les premiers ont été pris en compte pour fins d'inscription au rôle. »

2. DEUX COURANTS JURISPRUDENTIELS

La Cour du Québec s'est penchée sur l'application de l'article 65 LFM en répondant par l'affirmative à la question suivante:

Le TAQ a-t-il erré en interprétant et en appliquant les dispositions de l'article 65 de la L.F.M., de façon à scinder la destination et l'utilisation des systèmes électriques et mécaniques intégrés aux constructions sous étude pour établir la valeur de systèmes « virtuels » dédiés au service au bâtiment et à la production industrielle et devant être portés au rôle d'évaluation dans un cas et en être exclus dans l'autre cas?

La Cour du Québec a donc accueilli l'appel d'IBM, a infirmé la décision du TAQ notamment en déclarant que les systèmes électriques et mécaniques du complexe industriel d'IBM n'ont pas à être portés au rôle conformément à l'article 65 de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

2. DEUX COURANTS JURISPRUDENTIELS

- La révision judiciaire a confirmé la décision de la Cour du Québec.

Voici un passage intéressant sur l'approche par fonction, qui n'est pas retenue par la Cour supérieure:

« [100] L'alinéa 3 parle d'un système électrique intégré à l'immeuble. Il ne parle pas d'un système d'éclairage. Ce système électrique intégré peut avoir plusieurs fonctions : éclairage, chauffage, production industrielle, etc. »

- La permission d'en appeler à la Cour d'appel a été rejetée.

2. DEUX COURANTS JURISPRUDENTIELS

- ***La règle du tout ou rien: Multi Marques c. Ville de Laval***

Multi Marques inc. réclame que l'évaluation de 13 291 000\$ inscrite au rôle triennal 2004-2005-2006 de la Ville soit réduite à 10 820 000\$, alors que la Ville de Laval prétend à une hausse d'évaluation pour une valeur de 13 992 000\$.

L'immeuble de Multi Marques est voué à la production de pains. Multi Marques inc. demande au TAQ que soient exclus du rôle le système électrique ainsi qu'un système d'aqueduc alimentant le complexe, le tout en application de l'article 65 LFM.

Le TAQ, par ses membres désignés Claude de Champlain, évaluateur agréé, et Me Réal Collin, avocat, a finalement tranché le 29 août 2007 et a conclu à une évaluation de 10 978 850\$. Le litige s'est poursuivi devant la Cour du Québec, où la Ville de Laval a obtenu la permission d'en appeler à l'encontre de la décision rendue par le TAQ.

2. DEUX COURANTS JURISPRUDENTIELS

L'exclusion du système électrique

- La requérante soumet que plus de 56 % de la consommation effective participe à la production.
- La Ville de Laval demande au TAQ de conserver au rôle une partie des équipements du système électrique, ceux identifiés au bloc 9 de la fiche d'évaluation en s'appuyant sur la décision dans l'affaire *I.B.M.* (TAQ) précitée.
- Le Tribunal est d'avis de faire droit à la demande de la requérante d'exclure du rôle la valeur du système électrique au terme de l'article 65 LFM.

2. DEUX COURANTS JURISPRUDENTIELS

L'exclusion du système de plomberie

- La requérante demande aussi de retirer du rôle l'inscription du système de plomberie desservant le siège social et les aires de production, toujours au même motif que ce système serait principalement destiné ou utilisé aux fins de la production.
- Puisque La preuve démontre que le système d'alimentation en eau en question est indépendant des autres systèmes au garage et à l'aire de distribution et qu'elle fait état d'une consommation de plus de 52 000 mètres cubes d'eau pour l'année 2002, ce qui est une très grosse quantité d'eau, le Tribunal fait droit aux prétentions de Multi Marques.

2. DEUX COURANTS JURISPRUDENTIELS

- **La permission d'en appeler devant la Cour du Québec**

Évoquant les nombreux débats en cours sur l'article 65 LFM, l'honorable juge Landry de la Cour du Québec mentionne que *« l'article 65 de la L.F.M. soulève encore bien des interrogations et les réponses qui y sont apportées jusqu'à présent en jurisprudence sont loin d'être uniformes ou concordantes. »*

Il conclut donc son jugement de la façon suivante:

« AUTORISE Ville de Laval à en appeler de la question du retrait des équipements mécaniques et électriques de son rôle d'évaluation; »

- **La Cour du Québec a confirmé la décision du TAQ.**

2. DEUX COURANTS JURISPRUDENTIELS

- La règle du tout ou rien: *Daubois c. Ville de Montréal*, 2009 QCTAQ 04342

3 étapes concernant le système électrique:

- définir ce qu'est un système électrique aux fins de l'application de l'article 65 LFM;
- appliquer cette définition au sujet, c'est-à-dire délimiter les tenants et aboutissants du système;
- examiner la conception, la destination et l'utilisation.

S'appuyant sur l'affaire *Multi-Markes c. Ville de Laval*, le tribunal affirme:

« Dans cette précédente affaire tout comme maintenant le Tribunal est d'avis que le système électrique comprend intégralement tout ce qui se trouve entre l'entrée principale au compteur d'Hydro-Québec jusqu'en bout de ligne à l'utilisation. »

2. DEUX COURANTS JURISPRUDENTIELS

« En effet, la loi ne parle que de « système » et ne distingue pas entre distribution et consommation du moins à l'étape de la détermination des tenants et aboutissants de la notion de système.

Enfin, pour qu'un système puisse ainsi être qualifié, il doit être opérationnel et ici, sans sa source, il ne peut l'être.

La proposition de M. Hurens pourrait peut-être trouver application dans les cas où les différentes « artères électriques » sont clairement séparées entre celles qui sont utilisées ou destinées aux bâtiments et celles destinées ou utilisées aux fins de production industrielle. »

2. DEUX COURANTS JURISPRUDENTIELS

« La taille même du système électrique suffit à nous convaincre qu'il a été conçu et destiné principalement en fonction de la production industrielle lors de la construction.

En effet, pour déterminer à quelles fins un système électrique a été conçu, il faut mettre en relation la taille et la capacité du système avec la taille des bâtiments.

Ainsi, que ce soit au niveau de la conception et destination d'origine ou au niveau de la dédicace de l'actuel propriétaire, il ne fait aucun doute pour le Tribunal que le système électrique répond au premier critère alternatif de l'article 65 LFM, lequel est principalement « *destiné* » à la production industrielle.

Jamais une installation d'une telle ampleur n'aurait été nécessaire pour le seul service des bâtiments en place. »

La permission d'en appeler a été rejetée.

3. PROJET DE LOI 13: LA FIN DU TOUT OU RIEN?

*Une modification souhaitée
par le milieu municipal*

3. PL 13: LA FIN DU TOUT OU RIEN?

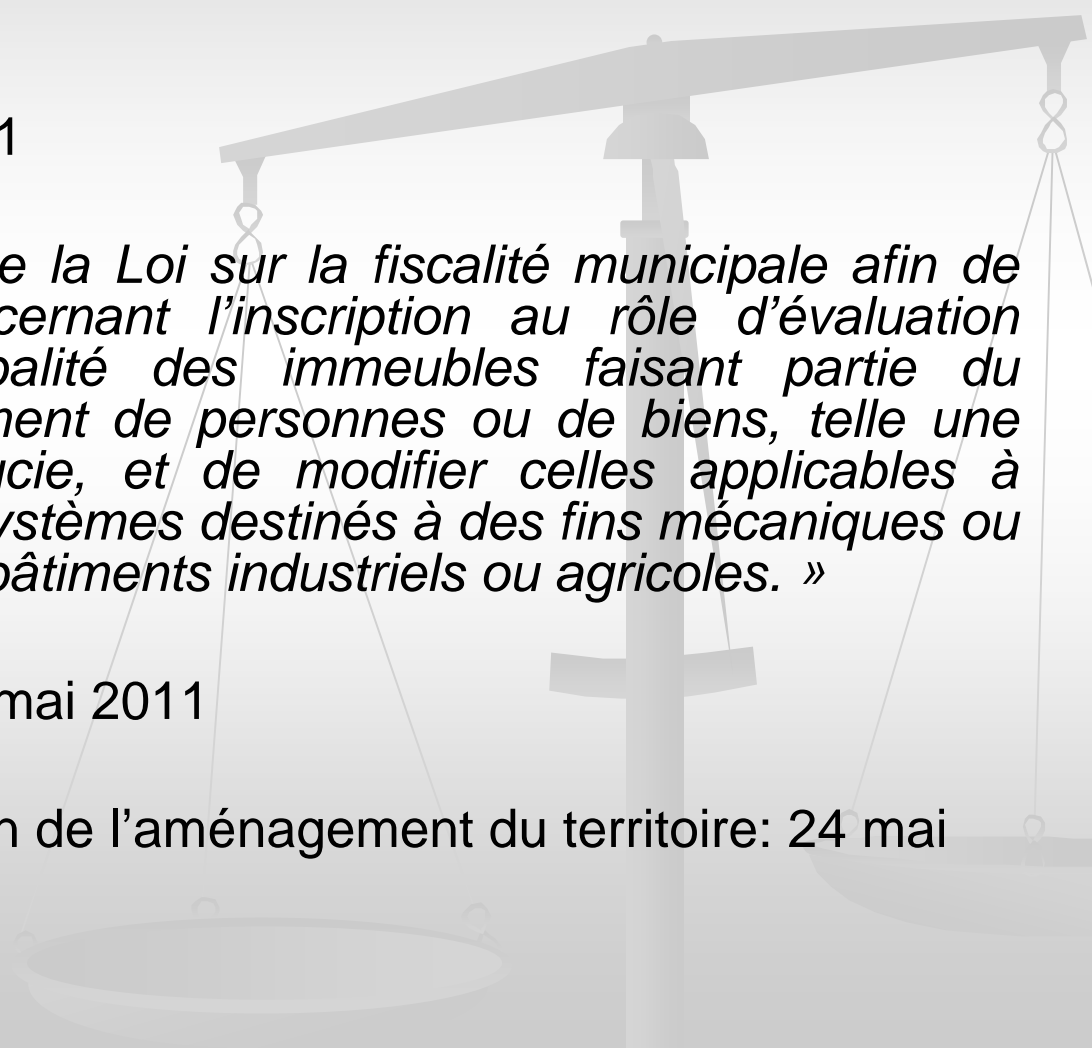
- Historique du P.L. 13:

Présentation: 10 mai 2011

« Le projet de loi modifie la Loi sur la fiscalité municipale afin de clarifier les règles concernant l'inscription au rôle d'évaluation foncière de la municipalité des immeubles faisant partie du patrimoine d'un groupement de personnes ou de biens, telle une association ou une fiducie, et de modifier celles applicables à l'inscription de certains systèmes destinés à des fins mécaniques ou électriques intégrés aux bâtiments industriels ou agricoles. »

Adoption du principe: 17 mai 2011

Renvoyé à la Commission de l'aménagement du territoire: 24 mai 2011



3. PL 13: LA FIN DU TOUT OU RIEN?

Article 65 LFM actuel	Article 65 LFM proposé
<p>Alinéa 2:</p> <p>Ne sont pas visés au paragraphe 1° ou 1.1° du premier alinéa, outre un terrain et un ouvrage d'aménagement d'un terrain:</p> <p>1° une construction qui est destinée à loger ou à abriter des personnes, des animaux ou des choses;</p> <p>2° une base de béton sur laquelle un bien est placé ou destiné à l'être;</p> <p>3° un immeuble dont l'utilisation principale ou la destination principale est d'assurer l'utilité d'un autre immeuble devant être porté au rôle.</p>	<p>Alinéa 2:</p> <p>Ne sont pas visés au paragraphe 1° ou 1.1° du premier alinéa:</p> <p>1° une construction qui est destinée à loger ou à abriter des personnes, des animaux ou des choses;</p> <p>2° une base de béton sur laquelle un bien est placé ou destiné à l'être;</p> <p>3° un terrain, un ouvrage d'aménagement d'un terrain et tout autre immeuble dont l'utilisation principale ou la destination principale est d'assurer l'utilité d'un tel terrain ou d'un tel ouvrage.</p>

3. PL 13: LA FIN DU TOUT OU RIEN?

Article 65 LFM actuel	Article 65 LFM proposé
<p>Alinéa 3:</p> <p>Un système mécanique ou électrique intégré à une construction destinée à loger ou à abriter des personnes, des animaux ou des choses ne fait pas partie de cette construction et peut être visé, selon le cas, au paragraphe 1° ou 1.1° du premier alinéa ou au paragraphe 3° du deuxième alinéa.</p>	<p>Alinéa 3:</p> <p>Toutefois, un système destiné à des fins mécaniques ou électriques et intégré à une construction visée au paragraphe 1° du deuxième alinéa est réputé ne pas faire partie de cette construction et peut être visé par le paragraphe 1° ou 1.1° du premier alinéa.</p>

3. PL 13: LA FIN DU TOUT OU RIEN?

Article 65 LFM actuel	Article 65 LFM proposé
	<p>Alinéa 4:</p> <p>Lorsqu'un tel système n'entre que partiellement dans le champ d'application du paragraphe 1° ou 1.1° du premier alinéa et qu'il est notamment destiné à l'éclairage, au chauffage, à la climatisation, à la ventilation, à l'alimentation en eau ou à l'évacuation des eaux d'une construction visée au paragraphe 1° du deuxième alinéa, est exclue du rôle la partie de ce système qui entre dans ce champ d'application et qui excède ce qui serait normalement nécessaire pour le maintien en bon état de la construction et pour l'occupation de celle-ci par des personnes.</p>

3. PL 13: LA FIN DU TOUT OU RIEN?

Article 65 LFM actuel	Article 65 LFM proposé
<p>Alinéa 4:</p> <p>Lorsqu'un immeuble n'entre que partiellement dans le champ d'application du paragraphe 1° ou 1.1° du premier alinéa, l'article 2 ne s'applique pas; l'immeuble est alors entièrement exclu du rôle, s'il entre principalement dans ce champ d'application, et entièrement porté au rôle dans le cas contraire.</p>	<p>Alinéa 5:</p> <p>Lorsqu'un immeuble, autre qu'un système qui est visé par le quatrième alinéa, n'entre que partiellement dans le champ d'application du paragraphe 1° ou 1.1° du premier alinéa, l'article 2 ne s'applique pas; l'immeuble est alors entièrement exclu du rôle, s'il entre principalement dans ce champ d'application, et entièrement porté au rôle dans le cas contraire.</p>

3. PL 13: LA FIN DU TOUT OU RIEN?

- Ce passage de l'affaire *IBM (TAQ)* vous vient-il à l'esprit?

« [112] Il y a lieu de préciser que même si l'ensemble du HVAC installé dans l'immeuble sert principalement à des fins de production industrielle, l'exception à l'exclusion du rôle édictée au second alinéa de l'article 65 LFM à l'égard des constructions servant à abriter des personnes, des animaux ou des choses ferait échec à une exclusion totale du HVAC puisque l'on se retrouverait alors avec un bâtiment sans climatisation, chauffage ni ventilation, ce qui le rendrait dès lors incomplet. »

4. DISCUSSIONS



4. DISCUSSIONS

- Rappel sur le principe de séparation des pouvoirs – législatif et judiciaire: comment cela peut-il servir à interpréter l'intention du législateur?
- Quelle est votre opinion sur la modification législative proposée?
- Auriez-vous proposé une formulation différente?
- Que pensez-vous de l'approche par fonction introduite par le projet de loi? (service au bâtiment)
- Y aurait-il lieu de faire le lien avec le MÉFQ (coût de remplacement)?
- Selon vous, cet amendement clora-t-il le débat sur les systèmes mécaniques et électriques?



MERCI DE VOTRE ATTENTION!

Me Audrey-Julie Dallaire

Email: adallaire@dufresnehebert.ca

Téléphone: (514) 331-5010