

## COUR DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE TERREBONNE  
Chambre civile  
No : 700-22-045846-234  
DATE : Le 2 juillet 2025

---

**SOUS LA PRÉSIDENTICE DE L'HONORABLE PIERRE-ÉDOUARD ASSELIN, J.C.Q.**

---

**VILLE D'ESTÉREL**  
DEMANDERESSE  
c.  
**CLUB DE GOLF ESTÉREL INC.**  
et  
**9025-1950 QUÉBEC INC.**  
Défenderesses

---

### JUGEMENT

---

#### APERÇU

[1] De 2012 à 2021, la défenderesse Club de Golf Estérel inc. (**CGE**) est propriétaire d'un parcours de golf ouvert au public d'une superficie de plus de vingt hectares et situé sur plusieurs lots faisant partie du territoire de la Ville d'Estérel (la **Ville**)

[2] CGE demeure propriétaire du parcours jusqu'au 25 mars 2022. À cette date, elle vend tous les lots et les équipements nécessaires à l'exploitation du parcours à la défenderesse 9025-1950 Québec inc. (**Québec inc.**)<sup>1</sup>.

[3] Après le 25 mars 2022, alors que Québec inc. en est dorénavant la propriétaire, le parcours de golf ne réouvre pas ses portes et la pratique de ce sport est abandonnée sur les lots vendus.

[4] Or, de 2012 à 2021, CGE bénéficie d'un régime fiscal particulier quant à la taxation foncière municipale des lots où se trouve le parcours de golf en exploitation (le **Régime**). Le Régime est établi par les articles 211 à 213 de la *Loi sur la fiscalité*

---

<sup>1</sup> Acte de vente, pièce P-1.

*municipale (LFM)*<sup>2</sup>. Pour cette période de dix années, en raison de l'application du Régime, CGE profite d'une taxation foncière réduite par rapport au montant qui aurait été autrement exigible par la Ville.

[5] Par ses procédures, la Ville réclame solidairement aux défenderesses le remboursement de cette réduction obtenue par CGE durant les exercices financiers 2012 à 2021. Il s'agit d'une somme totale de 103 489,34 \$. La Ville réclame également des intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle calculée à compter de la signification de la demande en justice.

[6] La réclamation de la Ville est fondée sur l'article 213 LFM (**art. 213**) qui lui permet, exceptionnellement, de réclamer le remboursement de la réduction de taxes foncières obtenue sur la période de dix années précédant la fin des activités du parcours de golf.

### LES ADMISSIONS

[7] Les parties introduisent en preuve les six admissions qui suivent<sup>3</sup> :

- Québec inc. est propriétaire des lots 5 507 656, 5 508 291, 5 508 296, 5 508 297, 5 509 078, 5 509 079, 5 714 848 et 5 714 849, depuis le 25 mars 2022 ;
- CGE en était la propriétaire avant le 25 mars 2022 ;
- Pour la période s'échelonnant de 2012 à 2021, les lots étaient utilisés comme parcours de golf ouverts au public ;
- Les défenderesses ne contestent pas que la demanderesse soit en droit de réclamer des sommes en vertu de l'art. 213, le tout comme indiqué dans le procès-verbal de la Cour du 28 mai 2024 ;
- Les défenderesses admettent que le quantum que peut réclamer la Ville en vertu de l'art. 213, pour les années 2012 à 2021, est de 103 489,34 \$, représentant la différence entre le montant payé et celui qui aurait été autrement exigible à l'égard des lots pour les exercices financiers 2012 à 2021 ;
- Les parties conviennent que les pièces P-1 à P-6 sont produites de consentement et les défenderesses admettent l'origine et l'intégrité de ces pièces.

[8] La preuve de la Ville repose sur ces admissions et ses pièces produites de consentement : aucun témoin n'est entendu à sa demande lors du procès.

[9] À l'issue du jugement, le Tribunal doit déterminer qui des défenderesses est responsable du paiement de la somme due à la Ville conformément aux dispositions de la LFM.

---

<sup>2</sup> RLRQ c.f.-2.1.

<sup>3</sup> Six admissions écrites et produites au dossier du Tribunal, datées du 8 janvier 2025, et signées par les représentants de toutes les parties.

## **PRÉTENTIONS DES PARTIES**

### **LA VILLE**

[10] La Ville soumet premièrement qu'au printemps 2022, c'est bien Québec inc., seule, qui prend la décision de cesser l'exploitation du parcours de golf sur les lots visés après en être devenue propriétaire. En conséquence, selon elle, Québec inc. est la seule responsable du paiement de la somme réclamée par la Ville compte tenu du texte de l'art. 213.

[11] Subsidiairement, si le Tribunal conclut plutôt que CGE est responsable du paiement de la somme réclamée, la Ville soumet alors que, puisque la réclamation est de nature fiscale, un droit de suite s'applique conformément aux articles 498 de la *Loi sur les cités et villes* et 2654.1 du *Code civil du Québec (C.c.Q.)*. Dans cette éventualité, pour la Ville, Québec inc. demeure responsable, solidairement avec CGE, du paiement.

### **QUÉBEC INC.**

[12] Pour Québec inc., seule CGE est responsable du paiement de la somme réclamée par la Ville. Elle plaide, jurisprudence à l'appui, que la LFM prévoit que c'est le propriétaire qui a bénéficié du Régime, durant la période de dix années, qui doit assumer le paiement de la réclamation de la Ville fondée sur l'art. 213.

[13] Québec inc. ajoute que puisqu'elle n'a jamais reçu de compte de taxes de la Ville conformément à l'article 252 al. 2 LFM, le Tribunal doit conclure que la Ville considère qu'il ne s'agit pas d'une réclamation pour taxes municipales impayées. Ainsi, elle maintient que la Ville ne peut pas invoquer le droit de suite comme elle le fait dans son argument subsidiaire.

[14] Enfin, pour Québec inc., si le Tribunal conclut qu'il s'agit réellement d'une réclamation pour taxes foncières impayées, elle doit de toute manière être rejetée en raison du même argument : elle n'a jamais reçu de compte de taxes, ni même de mise en demeure, avant la signification de la demande en justice. Elle invoque un précédent jurisprudentiel au soutien de cette position.

### **CGE**

[15] CGE soumet que seule Québec inc. est responsable du paiement de la somme réclamée par la Ville. Elle insiste, comme la Ville, que la décision de cesser l'exploitation du parcours de golf sur les lots visés a été prise uniquement par Québec inc. Pour elle, les termes du Régime sont clairs : il revient au propriétaire qui met fin aux activités de golf de payer la réclamation de la Ville en vertu de l'art. 213.

[16] CGE met enfin en garde le Tribunal quant aux précédents jurisprudentiels invoqués par Québec inc., eu égard à l'interprétation du Régime, puisqu'ils sont rendus dans un contexte différent et, selon elle, ne devrait pas être suivis.

## LA LFM

[17] Le Tribunal reproduit les extraits de la LFM qui sont pertinents au litige pour une meilleure compréhension du jugement :

### CHAPITRE VIII

#### AVIS D'ÉVALUATION ET COMPTE DE TAXES

**81.** Avant le 1<sup>er</sup> mars du premier des exercices pour lesquels est fait le rôle, le greffier de la municipalité locale expédie un avis d'évaluation à toute personne au nom de laquelle est inscrit au rôle, selon le cas, une unité d'évaluation ou un établissement d'entreprise. Toutefois, il le fait dans les 60 jours qui suivent le dépôt du rôle dans le cas d'un avis qui est expédié pour l'exercice financier au cours duquel le rôle entre en vigueur et qui est relatif à une unité ou à un établissement dont la valeur inscrite au rôle est égale ou supérieure à, respectivement, 3 000 000 \$ ou 100 000 \$. Néanmoins, le greffier est dispensé de respecter le délai de 60 jours lorsque le rôle déposé est diffusé, à compter d'une date comprise à l'intérieur de ce délai, sur le site Internet de la municipalité, conformément aux règles de présentation publique prévues par le règlement pris en vertu du paragraphe 1 du premier alinéa de l'article 263.

Avant le 1<sup>er</sup> mars de chaque année, le greffier expédie un compte de taxes à toute personne visée au premier alinéa dont l'unité d'évaluation ou l'établissement d'entreprise est assujéti à une taxe foncière municipale ou à une taxe d'affaires, selon le cas, qui est déjà imposée et qui doit être prélevée au cours de l'exercice visé. Ce compte peut comprendre d'autres taxes ou compensations municipales devant être payées par le destinataire.

Dans le cas où l'unité d'évaluation ou l'établissement d'entreprise est inscrit au nom de plusieurs personnes, le greffier peut faire la transmission à une seule d'entre elles en indiquant sur l'avis ou sur le compte que celui-ci s'adresse au destinataire et aux autres personnes, lesquelles peuvent être désignées collectivement.

L'avis doit être conforme au règlement pris en vertu du paragraphe 2 de l'art. 263 et le compte ne peut avoir un contenu différent de celui que prescrit ce règlement. Ils peuvent être inclus dans un seul document.

Le compte de toute taxe ou compensation municipale qui n'est pas visé au deuxième alinéa doit être expédié à son destinataire au plus tard le 31 décembre de l'exercice qui suit celui pour lequel la taxe ou la compensation est imposée. [...]

### CHAPITRE XVIII

#### DISPOSITIONS FISCALES [...]

#### SECTION II

#### RÉGIMES FISCAUX PARTICULIERS

##### 1.– Terrains de golf

**211.** La valeur imposable d'un terrain utilisé comme parcours de golf d'une superficie de 20 hectares ou plus et ouvert au public ne peut excéder un montant par hectare calculé conformément au deuxième alinéa.

Le montant est égal à celui qui était applicable pour l'exercice financier précédent l'entrée en vigueur du rôle, augmenter ou diminuer d'un pourcentage correspondant à celui de l'augmentation de la diminution du taux unitaire moyen des terrains inscrits au rôle lors de son dépôt par rapport au taux unitaire moyen des terrains inscrits au rôle précédent lors de son dépôt. Le taux unitaire moyen est le résultat de la division de la valeur totale des terrains par leur superficie totale.

Le conseil de la municipalité locale officialise ce montant sur pourcentage en même temps qu'il impose la taxe foncière générale pour l'exercice au cours duquel le rôle entre en vigueur.

La valeur des ouvrages d'aménagement du terrain visé au premier alinéa n'est pas imposable.

**212.** L'article 211 ne s'applique à un terrain que si son propriétaire a déposé, au Bureau de la publicité foncière et au bureau du greffier de la municipalité locale intéressée, un acte décrivant le terrain accompagné d'un plan et d'une description technique préparée par un arpenteur.

Pour l'application du premier alinéa, le mot « propriétaire » signifie, outre le sens prévu à l'article 1, la personne au nom de laquelle est inscrite l'unité d'évaluation comprenant le terrain.

**213.** Si un terrain visé à l'article 211 cesse d'être utilisé comme parcours de golf, celui qui est tenu de payer les taxes à l'égard de l'unité d'évaluation dont ce terrain fait partie doit payer à la municipalité locale et au centre de services scolaires ou à la commission scolaire la différence entre le montant des taxes foncières qui leur a été respectivement payé et celui qui aurait été autrement exigible à l'égard de cette unité d'évaluation, pour chaque exercice financier au cours duquel l'article 211 s'est appliqué, jusqu'à concurrence de dix exercices financiers. [...]

#### **SECTION IV**

##### **PAIEMENT ET REMBOURSEMENT DES TAXES [...]**

**250.** Un montant dû en vertu de l'article 213 doit être payé dans les délais suivants :

1° S'il est dû à une municipalité locale, il doit être payé dans les délais prescrits par l'article 252 ou en vertu de celui-ci ; [...]

**252.** Les taxes foncières municipales doivent être payées dans un versement unique. Toutefois lorsque dans un compte leur total est égal ou supérieur à un certain montant, elles peuvent être payées au choix du débiteur, en un versement unique en deux versements égaux. [...]

La date ultime ou peut être fait le versement unique où le premier versement des taxes foncières municipales est le 30<sup>e</sup> jour qui suit l'expédition du compte; si c'est taxes peuvent être payées en deux versements, la date ultime ou peut être faite le deuxième versement est le 90<sup>e</sup> jour qui suit le dernier jour ou peut être fait le premier versement. Toutefois, le conseil de la municipalité locale ou de l'organisme municipal responsable de l'évaluation qui fait la perception de ces taxes peut, par règlement, allonger le délai de paiement en fixant une autre date ultime ou peut-être faite le versement unique où chacun des versements égaux; il peut, par règlement, déléguer ce pouvoir au comité exécutif ou administratif ou à un fonctionnaire. [...]

**252.1** Malgré toute disposition inconciliable d'une loi générale ou spéciale, la personne de qui est exigé le paiement d'une taxe imposée en fonction d'une inscription au rôle d'évaluation foncière ou au rôle de la valeur locative, ou le paiement d'un montant visé à la présente section qui découle d'une telle taxe, ne peut refuser de payer en raison de

l'existence d'une demande de révision, d'un recours devant le Tribunal ou d'un recours en cassation ou en nullité à l'égard de l'inscription ou du rôle.

## QUESTIONS EN LITIGE

[18] Pour trancher le litige, le Tribunal doit répondre aux questions qui suivent :

1. **Quelle interprétation doit-on donner à l'article 213 ?**
2. **Est-ce que le Tribunal applique la jurisprudence soumise par Québec inc. quant à l'interprétation à donner à l'art. 213 ?**
3. **Quand les activités de golf ont-elles cessé sur le parcours et qui, en conséquence, est responsable du paiement de la réclamation ?**
4. **Est-ce que l'absence d'envoi d'un compte de taxes ou d'une mise en demeure à Québec inc. empêche la réclamation de la Ville contre elle ?**
5. **Est-ce que le Tribunal peut appliquer les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle de l'article 1619 C.c.Q. à la condamnation ?**
6. **En fonction des réponses données, quelle est la conclusion du Tribunal quant à la réclamation de la Ville ?**

## ANALYSE

### 1. Quelle interprétation doit-on donner à l'article 213 ?

[19] Pour interpréter la LFM, le Tribunal applique le *principe moderne* d'interprétation que rappelle la Cour suprême du Canada dans la décision *Canada c. Vavilov* :

[117] La cour qui interprète une disposition législative le fait en appliquant le « principe moderne » en matière d'interprétation des lois, selon lequel il faut lire les termes d'une loi « dans leur contexte global en suivant le sens ordinaire et grammatical qui s'harmonise avec l'économie de la loi, l'objet de la loi et l'intention du législateur<sup>4</sup> ».

[20] Ce principe moderne est appliqué récemment par la Cour d'appel du Québec dans l'affaire *Jardins de Vérone c. Ville de Québec*<sup>5</sup>. La Cour y interprète certaines dispositions de la LFM, dont l'article 244.36.

[21] Dans cet arrêt, la Cour d'appel casse à la fois le jugement de la Cour du Québec rendu en appel du Tribunal administratif du Québec (**TAQ**), et celui de la Cour supérieure rendu en contrôle judiciaire de la décision de la Cour du Québec. Elle rétablit l'interprétation initiale de la LFM formulée par le TAQ alors qu'il applique, avec justesse, selon la Cour, le *principe moderne* d'interprétation de la LFM :

[81] En outre, le TAQ a dûment pris en considération l'intention du législateur qu'il décrit ainsi : « L'intention évidente du législateur est de permettre aux municipalités, par le biais de

<sup>4</sup> *Canada c. Vavilov*, 2019 CSC 65, par. 117.

<sup>5</sup> *Jardins de Vérone c. Ville de Québec*, 2025 QCCA 123.

leur politique de taxation, d'insister auprès des propriétaires de terrains vacants desservis à les construire dans les meilleurs délais ».

[82] Le TAQ avait aussi raison d'affirmer que, sans le retrait de la mention, Vérone aurait été pénalisée en payant la surtaxe de la catégorie « terrains vagues desservis », alors que le terrain n'appartenait plus à cette catégorie.

[83] En somme, le TAQ a examiné et tranché la question de l'interprétation de l'article 244.36 LFM en tenant compte de son libellé, du sens ordinaire et grammatical des termes, du contexte global dans lequel ils sont articulés, ainsi que de l'objet visé par le législateur<sup>6</sup>.

[22] Le Tribunal analyse en conséquence le texte de la LFM établissant le Régime, particulièrement l'art. 213, en tenant compte de son libellé, du sens ordinaire et grammatical des termes, du contexte global dans lequel il est articulé et de l'objet de la loi.

[23] Le législateur établit les conditions d'admissibilité au Régime pour les parcours de golf aux articles 211 et 212 LFM. L'interprétation de ces articles n'est pas en cause dans le litige compte tenu des admissions faites par les parties. Pour les années 2012 à 2021, ces conditions sont remplies par CGE.

[24] C'est l'interprétation de l'art. 213 qui est problématique.

#### 1.1 L'objet de la loi

[25] À la lecture du Régime, il est aisé de cerner l'intention du législateur en l'adoptant.

[26] En général, le Régime favorise l'ouverture et le maintien d'espaces verts accessibles au public et constitués de parcours de golf de plus de 20 hectares. Sans la réduction qui y est incluse, la taxation foncière des parcours de golf au taux régulier occasionnerait un fardeau financier significatif aux propriétaires et nuirait à leur maintien.

[27] Le droit de réclamation de l'art. 213 a pour objet d'établir une certaine équité pour les municipalités concernées. En cas de cessation des activités de golf, on leur permet de récupérer la réduction des revenus de taxation allouée pour une durée de dix exercices financiers antérieurs à cette cessation. L'existence de cette réclamation vise aussi à décourager la cessation des activités de golf.

[28] Enfin, en adoptant l'art. 213, le législateur tient compte du fait que le propriétaire des lots où se situe le parcours de golf, à compter de la cessation de ces activités, peut potentiellement s'enrichir significativement. En utilisant autrement la vaste superficie de terrain ayant bénéficié d'un régime de taxation avantageux pour le passé, il est possible pour lui de s'enrichir au détriment de la municipalité et des fonds publics.

---

<sup>6</sup> *Id.*, par. 81 à 83.

[29] Ce possible enrichissement profite d'ailleurs à la personne responsable du paiement des taxes, personne qui se trouve généralement à être la propriétaire du terrain concerné.

## 1.2 Le sens ordinaire et grammatical des termes

[30] Le sens ordinaire et grammatical des termes utilisés par le législateur dans la rédaction du Régime, particulièrement à l'art. 213, est clair. Les mots utilisés ne nécessitent pas d'interprétation.

[31] Premièrement, l'événement qui déclenche le droit de réclamation par la municipalité survient lorsque le parcours de golf, bénéficiant du Régime, « [...] cesse d'être utilisé comme parcours de golf [...] <sup>7</sup> ».

[32] On note que le législateur ne fait pas référence à la vente du parcours de golf. C'est bien la cessation des activités de golf qui constitue le point tournant.

[33] Deuxièmement, lorsque cesse d'être utilisé comme parcours de golf le terrain bénéficiant du Régime, « [...] celui qui est tenu de payer les taxes à l'égard de l'unité d'évaluation dont ce terrain fait partie doit payer à la municipalité locale et au centre de services scolaires ou à la commission scolaire la différence entre le montant des taxes foncières qui leur a été respectivement payé et celui qui aurait été autrement exigible à l'égard de cette unité d'évaluation, pour chaque exercice financier au cours duquel l'article 211 s'est appliqué, jusqu'à concurrence de dix exercices financiers. <sup>8</sup> »

[34] Il s'agit encore là de termes qui n'ont pas besoin d'interprétation. La personne responsable de payer les taxes, au moment où cessent les activités de parcours de golf sur un terrain bénéficiant du Régime, est la personne responsable de payer à la municipalité le montant équivalant à son manque à gagner en taxes foncières pour la période de dix années.

[35] Le législateur ne mentionne pas que ce sont les personnes ayant bénéficié du Régime *dans le passé*, durant la période de dix ans, qui sont responsables du paiement de la réclamation. Le temps de verbe utilisé à l'art. 213 est le présent. Si le législateur l'avait voulu autrement, il l'aurait indiqué clairement.

[36] Pour le Tribunal, le sens ordinaire et grammatical des termes de l'art. 213 signifie que la personne responsable du paiement des taxes, au moment où cessent les activités de golf sur le terrain bénéficiant du Régime, est la personne responsable de payer la réclamation de l'article 213.

## 1.3 Le contexte global et l'économie de la LFM

---

<sup>7</sup> Texte de l'art. 213.

<sup>8</sup> *Id.*

[37] Le Régime se trouve au Chapitre XVIII de la LFM intitulé : **DISPOSITIONS FISCALES (le Chapitre)**.

[38] Le législateur inclut dans le Chapitre de nombreuses règles générales et particulières concernant la taxation des immeubles par les municipalités<sup>9</sup>.

[39] Le Tribunal constate que le Chapitre inclut d'autres recours des municipalités afin de récupérer des *montants* qui s'apparentent ou qui découlent d'une taxe, mais sans en être une. C'est le cas de la réclamation du *montant* spécifié à l'art. 213.

[40] Les textes de deux autres articles de la LFM inclus dans le Chapitre militent en ce sens et sont convaincants. Il est bien connu que le législateur ne parle pas pour rien dire. Ces articles confirment que le la réclamation de l'art. 213 ne concerne pas la réclamation d'une taxe foncière.

[41] Premièrement, l'article 250 LFM traite spécifiquement de la réclamation prévue à l'art. 213. Il prévoit les intérêts qui y sont applicables en cas de retard de paiement. On remarque que le premier alinéa de l'art. 250 LFM ne mentionne pas que cette réclamation concerne le paiement d'une taxe foncière. On y dit plutôt « [...] un montant dû en vertu de l'article 213 [...] ».

[Soulignements ajoutés]

[42] On mentionne aussi au dernier alinéa de l'article 250 LFM « [...] Une somme impayée après l'expiration du délai applicable en vertu du premier alinéa porte intérêt au même taux que les taxes municipales ou scolaires, selon le cas. »

[Soulignements ajoutés]

[43] Deuxièmement, l'article 252.1. LFM énonce une règle procédurale<sup>10</sup> qui s'applique à la fois à la réclamation d'une taxe et au « [...] paiement d'un montant visé à la présente section qui découle d'une telle taxe [...] ».

[Soulignements ajoutés]

#### 1.4 Conclusion

[44] Le Tribunal conclut qu'il n'y a pas lieu de modifier le sens ordinaire et grammatical des termes utilisés à l'art. 213. Ils s'harmonisent à la fois avec le contexte global de la LFM et l'objet de la loi.

---

<sup>9</sup> Ce chapitre de la LFM contient 19 sections différentes et plusieurs dizaines d'articles touchant le cœur de la fiscalité municipale. On y traite entre autres de l'imposition des immeubles, des exceptions à l'imposition, de subventions pour certaines catégories d'immeubles, de différents taux de taxation, des catégories de secteurs pour fins de taxation, etc.

<sup>10</sup> Il s'agit de l'obligation, pour la personne responsable de payer les taxes, de procéder au paiement du montant, malgré une contestation judiciaire de la réclamation en vertu de l'art. 213.

[45] La personne responsable du paiement des taxes foncières d'un terrain utilisé comme parcours de golf, et bénéficiant du Régime, doit payer à la municipalité la réclamation de l'art. 213 lorsque cessent ces activités de golf.

[46] Ce *montant* réclamé et mentionné à l'art. 213 n'est pas une taxe municipale, mais *découle* d'une taxe municipale. Il représente le manque à gagner en taxation municipale perçue par la Municipalité, en raison de l'application du Régime, pour les dix exercices financiers antérieurs à la cessation des activités de golf.

## 2. Est-ce que le Tribunal applique la jurisprudence soumise par Québec inc. quant à l'interprétation à donner à l'art. 213 ?

[47] Québec inc. invoque trois décisions rendues dans l'affaire *Richcraft Homes Ltd. c. Ville de Gatineau*<sup>11</sup> qui, selon elle, doivent être suivies par le Tribunal dans l'interprétation des dispositions du Régime. Or, ces décisions n'interprètent pas les dispositions du Régime, incluant l'art. 213, comme le fait le Tribunal dans l'analyse de la question en litige précédente.

[48] La première décision est rendue en 2007 par la Cour supérieure<sup>12</sup> (**Richcraft 1**), la deuxième en 2008 par la Cour d'appel du Québec<sup>13</sup> (**Richcraft 1 en appel**) et à nouveau par la Cour supérieure en 2011<sup>14</sup> (**Richcraft 2**).

### 2.1 Richcraft 1

[49] Avec égards, le Tribunal décide de ne pas retenir l'interprétation de l'art. 213 faite par la Cour supérieure dans Richcraft 1. L'analyse du Tribunal faite plus haut doit prévaloir.

[50] Dans Richcraft 1, la Cour supérieure s'exprime ainsi quant à l'interprétation à donner à l'art. 213 :

[20] De toute évidence, la réduction de taxes offerte par l'article 211 à des propriétaires opérant un parcours de golf a un objet social et environnemental. Ces réductions permettent la création de parcours public et la création d'espaces verts dans des sites où la fiscalité pourrait rendre difficile le maintien de tels espaces. Par ailleurs, le législateur ne permet pas à un propriétaire de profiter de la réduction de taxe tout en bénéficiant sans compensation de l'augmentation de la valeur de son immeuble. Celui qui a bénéficié d'une telle réduction et qui décide de faire un gain en cédant son immeuble devra partager une partie de son gain avec la municipalité qui lui a permis pendant de nombreuses années de bénéficier d'une réduction de taxes.

[24] La demanderesse plaide également qu'en tout état de cause la nouvelle cotisation établie en 2005 aurait dû être adressée à l'intervenante qui était alors devenue

<sup>11</sup> Citées aux notes 12, 13 et 14 du présent jugement.

<sup>12</sup> *Richcraft Homes Ltd/Maisons Richcraft Itée c. Gatineau (Ville de)*, 2007 QCCS 1872.

<sup>13</sup> *Richcraft Homes Ltd/Maisons Richcraft Itée c. Gatineau (Ville de)*, 2008 QCCA 2024.

<sup>14</sup> *Richcraft Homes Ltd/Maisons Richcraft Itée c. Provigo Properties Ltd.*, 2011 QCCS 829.

propriétaire de l'immeuble depuis novembre 2004. L'article 213 établit clairement que la personne responsable du paiement des taxes pour les exercices financiers antérieurs est le propriétaire de l'unité d'évaluation ayant bénéficié de la réduction de taxes. Ici, la demanderesse a simplement détaché de son unité d'évaluation une parcelle qui est devenue une nouvelle unité d'évaluation détachée de celle de la demanderesse.

[25] Le remboursement de taxe est devenu exigible à compter de la vente de novembre 2004. Les exercices financiers pour lesquels la remise en était exigible sont donc les exercices 2004 et antérieurs à 2004.

[Soulignements ajoutés]

[51] Avec respect, le Tribunal ne voit pas d'assise dans le texte de l'art. 213 pour décider ainsi.

[52] Nulle part n'y est-il mentionné que la *cession* d'un parcours de golf bénéficiant du Régime constitue l'événement qui permet à la municipalité d'initier sa réclamation. De la même manière, il n'y est pas mentionné que la personne ayant bénéficié du rabais de taxes, durant la période antérieure de dix années, est la personne responsable de payer cette réclamation.

[53] Au contraire, et tel que déjà mentionné, le texte de l'art. 213 spécifie que c'est la fin des activités de golf sur le parcours bénéficiant du Régime qui permet, dans les faits, la réclamation par la municipalité. Aussi, c'est la personne responsable du paiement des taxes municipales au moment de cette cessation des activités qui est responsable de son paiement.

[54] Selon le Tribunal, Richcraft 1 souffre d'une erreur d'interprétation importante puisqu'elle n'est pas conforme au sens ordinaire et grammatical des termes utilisés dans la rédaction de l'art. 213.

[55] Pour cette seule raison, le Tribunal ne peut pas être en accord avec l'interprétation de la LFM dans Richcraft 1.

[56] Cependant, d'autres distinctions doivent aussi être faites entre la présente affaire et la décision Richcraft 1. Le Tribunal en tient compte.

[57] Les faits litigieux ayant mené aux trois décisions Richcraft proviennent de la vente d'une seule parcelle de terrain, sur un total de huit, où est opéré un parcours de golf. Richcraft, qui est la vendeuse de cette parcelle, demeure propriétaire du restant du parcours de golf constitué des sept autres parcelles.

[58] Or, il appert que cette parcelle vendue n'était pas inscrite au Registre foncier du Québec ni au bureau de la Ville, contrairement à la condition d'admissibilité de l'article 212 LFM. Le litige porte particulièrement sur cette non-conformité d'ordre procédural.

[59] Aussi, Richcraft 1 est un jugement déclaratoire seulement. La Cour supérieure n'a pas, à cette époque, à décider du mérite de la réclamation de la Ville de Gatineau conformément à l'art. 213.

[60] Enfin, en 2007, l'article 35 du *Code de procédure civile*<sup>15</sup> ne prévoit pas la compétence exclusive de la Cour du Québec en ces matières comme c'est le cas aujourd'hui à l'article 36 du « nouveau » *Code de procédure civile*<sup>16</sup> (**C.p.c.**).

## 2.2 Richcraft 1 en appel

[61] La Cour d'appel du Québec s'est prononcée sur la décision Richcraft 1 dans Richcraft 1 en appel. Cependant, elle ne s'y prononce pas à propos de l'interprétation à donner à l'art. 213.

[62] La Cour d'appel y accueille une requête préliminaire en rejet d'appel et y discute de la question des critères d'admissibilité non remplis par Richcraft pour pouvoir bénéficier du Régime :

[7] Dix ans après avoir bénéficié d'une importante réduction de taxes, l'appelante ne peut sérieusement prétendre que la parcelle huit ne pouvait être inscrite au rôle comme terrain de golf puisqu'elle a fait défaut de publier un plan amendé décrivant et incluant cette parcelle comme terrain de golf. L'appelante a bénéficié de l'exemption prévue aux articles 211 et 212 de la Loi sur la fiscalité municipale sans jamais s'en plaindre. L'appelante prétend que l'exemption n'aurait pas dû lui être accordée à cause de son défaut d'avoir rencontré toute et chacune des conditions prévues à la Loi<sup>17</sup>.

[63] La Cour d'appel continue au paragraphe 8 de la décision en soulignant la justesse du raisonnement contenu aux paragraphes 21 et 23 de la décision Richcraft 1:

[8] Comme le souligne avec justesse le juge de première instance :

[21] Ici, la réduction de taxes a dans l'esprit de toutes les parties été accordée en vertu de l'article 211. S'il y a irrégularité, cette irrégularité résulte de l'omission de la demanderesse de publier une nouvelle déclaration visant spécifiquement la parcelle 8. La défenderesse voudrait maintenant profiter de son omission pour faire valoir qu'elle n'avait pas droit en réalité à la réduction, puisqu'elle n'avait pas rempli toutes les conditions imposées par l'article 212. La conséquence serait que la Ville d'Aylmer aurait erronément accordé la réduction fiscale et qu'en conséquence, la seule correction possible serait celle prévue aux articles 174 et 177 de Loi. [...]

[23] Dans les circonstances, la Cour ne peut retenir les prétentions de la demanderesse. Ce n'est pas indûment que la Ville d'Aylmer a accordé une réduction de taxes sur la parcelle 8. Cette réduction était autorisée par l'article 211 de la Loi. Toutes les parties ont agi de bonne foi et elles ont accepté le fait que la réduction de taxes corresponde à la réalité. Au lieu d'une déclaration publiée en regard de la parcelle 8, la demanderesse a plutôt fait produire une minute amendant la minute de l'arpenteur originalement publiée et produite. Il est vrai que, quant à la parcelle 8, la Ville d'Aylmer aurait pu exiger une déclaration amendée publiée comprenant clairement la parcelle 8 avant d'accorder la

<sup>15</sup> Aujourd'hui remplacé, RLRQ, c. C-25.

<sup>16</sup> Le C.p.c. en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, RLRQ, c. C-25.01. Voir la décision *Ville de Terrebonne c. Immeubles des Moulins inc.*, 2021 QCCA 525, par. 10.

<sup>17</sup> *Richcraft Homes Ltd/Maisons Richcraft ltée c. Gatineau (Ville de)*, supra, note 13.

réduction. La parcelle 8 a tout simplement, par amendement, été incorporée à l'unité d'évaluation déjà approuvée.

[64] La Cour d'appel ne se prononce pas sur les paragraphes 20 et 24 de Richcraft 1. Or, il s'agit spécifiquement des passages qui souffrent, selon le Tribunal, d'une erreur d'interprétation.

[65] Ainsi, dans Richcraft 1 en appel, il n'est question que du rejet de l'appel en raison des arguments basés sur les modalités non respectées des articles 211 et 212 LFM.

[66] En conséquence, et contrairement à ce que prétend Québec inc., le Tribunal n'y voit pas une confirmation, par la Cour d'appel, de l'interprétation de l'art. 213 faite dans Richcraft 1.

### 2.3 Richcraft 3

[67] Dans Richcraft 3, rendue en 2011, la Cour supérieure doit à nouveau se prononcer dans le même litige. Il s'agit du recours récursoire entre le vendeur et l'acheteur de la parcelle de terrain de golf. La Cour supérieure y reprend avec approbation les paragraphes 20 et 24 de Richcraft 1<sup>18</sup>.

[68] Richcraft 3 n'est évidemment pas une décision en appel de la décision Richcraft 1. Elle ne fait que la citer avec approbation.

[69] Pour le Tribunal, la même analyse déjà faite plus haut, eu égard à Richcraft 1<sup>19</sup>, s'applique et le résultat demeure le même.

### 2.4 Conclusion

[70] Les décisions Richcraft, sauf erreur, sont les seules qui traitent de l'interprétation du Régime et de l'art. 213, hormis la question de la compétence désormais exclusive de la Cour du Québec<sup>20</sup>.

[71] Pour les motifs qui précèdent, le Tribunal décide de ne pas retenir l'interprétation de l'art. 213 qui est faite dans deux de ces trois décisions. L'interprétation expliquée lors de l'analyse de la première question en litige, et résultante de l'application du principe moderne d'interprétation, doit prévaloir<sup>21</sup>.

## **3. Quand les activités de golf ont-elles cessé sur le parcours et qui, en conséquence, est responsable du paiement de la réclamation ?**

[72] Le Tribunal conclut que c'est bien Québec inc. et non CGE qui met fin aux activités de golf sur les lots bénéficiant du Régime. Elle le fait après le 25 mars 2022.

---

<sup>18</sup> *Richcraft Homes Ltd/Maisons Richcraft Itée c. Provigo Properties Ltd.*, supra, note 14, par. 32 à 34.

<sup>19</sup> Supra, analyse au sous-titre 2.1.

<sup>20</sup> *Ville de Terrebonne c. Immeubles des Moulins inc.*, op. cit. note 16.

<sup>21</sup> Supra, Question 1.

Les témoignages et les pièces confirment que CGE exploite en continu le parcours de golf, et ce, durant plusieurs années jusqu'à sa vente le 25 mars 2022. Bien entendu, le parcours cesse ses activités sportives lors des périodes hivernales puisqu'il s'agit d'une activité saisonnière estivale, en plein air, au Québec. Le Tribunal en tient compte.

[73] Durant l'hiver 2022, le représentant de CGE et monsieur Dave Ross, surintendant du parcours pour CGE, ont des contacts écrits pour planifier l'administration de la saison 2022 du parcours de golf<sup>22</sup>. Il est prouvé que ce travail de planification est normal et attendu pour les mois de janvier et février de chaque année : on y discute de planification budgétaire, de nouveaux tarifs possibles et des améliorations à apporter au parcours.

[74] Bien qu'il ne s'agisse pas des activités sportives à proprement dites, ce sont là des activités administratives incontournables dans l'exploitation du parcours de golf. Durant l'hiver 2022, comme durant les hivers précédents, le parcours de golf est toujours exploité par CGE.

[75] Par ailleurs, les témoins entendus établissent que la vente des lots sur lesquels se situe le parcours est négociée et conclue rapidement au printemps 2022. La courtière impliquée confirme que la vente s'est conclue en trois semaines, sans inspection préalable ni financement nécessaire pour Québec inc. Elle témoigne que les parties n'ont pas discuté de la question des taxes municipales, de l'application du Régime ou de la réclamation possible de la Ville en vertu de l'art. 213.

[76] C'est seulement après la vente à Québec inc. que la décision de cesser les activités de golf sur le parcours est prise. La preuve sur ce point est très probante : c'est Québec inc. qui met fin aux activités de golf.

[77] Le représentant de Québec inc., monsieur Richard Stern, l'avoue lui-même. Dans son interrogatoire au préalable tenu le 29 mai 2023, il affirme en avoir parlé directement avec monsieur Ross après l'achat du parcours le 25 mars 2022. À ce moment, il prend lui-même la décision de cesser les activités de golf sur le terrain acheté par sa compagnie<sup>23</sup> :

« [ ... ]

Q. *We talked earlier about someone called David Ross or Dave Ross as we call him. Have you ever discussed with that person?*

A. *I did meet with Dave Ross.*

Q. *When?*

A. *After the closing.*

Q. *And why did you meet with him?*

A. *I believe I needed to get keys from him for the clubhouse.*

Q. *And did you... did you have a conversation about the other topic with him?*

<sup>22</sup> Voir l'échange de courriels entre monsieur Sze (représentant de CGE) et monsieur Ross daté du 26 janvier 2022, pièce DCG-5.

<sup>23</sup> Notes sténographiques du 29 mai 2023, pages 23 à 25, lignes 22 et suivantes, pièce DCG-6.

- A. I advised him that... that we were not planning to reopen the golf course.
- Q. So you said to him that you were not continuing the operation, am I correct?
- A. Yes.
- Q. Were there any discussions between your company and any other employee of the Club de golf Estérel?
- A. There was another gentleman that is the superintendent but I forgot his name.
- Q. So we're going to take as an undertaking the name of the superintendent of the Club de golf Estérel that discussed with Mr. Stern.

**UNDERTAKING U-4:**

*Provide the name of the superintendent of the Club de golf Estérel who discussed with Mr. Stern;*

- Q. *Do you remember, Mr. Stern, what did you discuss with the superintendent?*
- A. *It was the same thing, to let him know that we were not continuing the operation.*
- Q. And am I right to say that you are the one that took the decision to not continue the operations?
- A. Yes. [...] ».

[Soulignements ajoutés]

[78] Monsieur Ross le confirme aussi dans son témoignage : c'est bien monsieur Stern qui décide seul, pour Québec inc., de fermer le parcours de golf. Après avoir visité le parcours avec lui en avril 2022, monsieur Stern l'informe de sa décision de fermer définitivement le parcours de golf. Monsieur Ross écrit d'ailleurs aux représentants de CGE, le 28 avril 2022, pour les informer de la fermeture du parcours par Québec inc.<sup>24</sup>

[79] Malgré cette preuve, Québec inc. insiste que ce serait plutôt CGE qui a mis fin aux activités de golf sur le parcours avant de le vendre.

[80] Selon elle, à l'hiver 2022, le parcours de golf est laissé à l'abandon et fait l'objet d'un manque récurrent d'investissements par CGE. Elle avance que CGE, avant la vente, a des projets de développements immobiliers pour les lots formant le parcours de golf. Enfin, elle invoque que tous les employés de CGE sont mis à pied à la fin de la saison 2021.

[81] Selon le Tribunal, ces faits, qui ne sont par ailleurs pas contestés (sauf pour l'abandon du parcours), ne prouvent pas que CGE met fin aux activités de golf sur les lots concernés avant la vente à Québec inc.

[82] CGE, tout comme Québec inc., est avant tout une entreprise d'investissements immobiliers. Il est vrai qu'elle a tenté en vain, avant de vendre le parcours à Québec inc., de développer les lots autrement qu'à titre de parcours de golf seulement.

<sup>24</sup> Courriel du 28 avril 2022, pièce DCG-4.

Cependant, durant toutes les années où ses démarches infructueuses de développement sont effectuées, elle maintient le parcours de golf continuellement en activité et ouvert au public en respectant les conditions d'admissibilité au Régime.

[83] Avant la vente de 2022, il est aussi vrai que le parcours de golf n'est probablement pas entretenu par CGE comme il le devrait. Cependant, comme il demeure en opération, cela permet à CGE de bénéficier du Régime eu égard à la taxation foncière de la Ville.

[84] Quant à la mise à pied, par CGE, des employés du parcours de golf à la fin de la saison 2021, il est prouvé qu'il s'agit de l'administration usuelle des ressources humaines du parcours de golf. C'est la façon de faire en raison de la cessation temporaire des activités sportives en saison hivernale. Au risque de se répéter, un parcours de golf est essentiellement une activité estivale lorsqu'elle est pratiquée à l'extérieur au Québec.

[85] Le témoignage non contredit de monsieur Ross établit de façon prépondérante que la mise à pied des employés permet à ces derniers de toucher annuellement l'assurance-emploi en raison du caractère saisonnier de leur emploi. Par la suite, à la saison estivale suivante, les employés qui reviennent travailler au parcours de golf sont réengagés.

[86] Le Tribunal ne voit pas dans cette pratique une cessation des activités de golf au sens où le mentionne l'art. 213. D'ailleurs, une telle conclusion mènerait au résultat absurde que la municipalité pourrait, chaque année, réclamer le montant du manque à gagner en taxes municipales en raison de l'application du Régime. En pareil cas, le Régime n'atteindrait pas ses objectifs.

[87] Ainsi, pour les motifs qui précèdent, le Tribunal conclut que la preuve démontre de façon prépondérante et concluante que c'est bien Québec inc. qui, conformément à l'art. 213, met fin aux activités de golf sur le parcours après l'achat du 22 mars 2022.

[88] Compte tenu de l'interprétation faite précédemment de l'art. 213, le Tribunal conclut que c'est Québec inc. qui est responsable du paiement de la réclamation de la Ville.

#### **4. Est-ce que l'absence d'envoi d'un compte de taxes ou d'une mise en demeure à Québec inc. empêche la réclamation de la Ville contre elle ?**

[89] Québec inc. soumet que la réclamation de la Ville, à son égard, est vouée à l'échec en raison du fait qu'elle ne lui a jamais fait parvenir de compte ni de mise en demeure.

[90] La preuve confirme ce fait. Il n'est pas contesté que Québec inc. n'a jamais reçu de compte de taxes ou de mise en demeure de la part de la Ville avant l'institution des procédures judiciaires.

[91] Vers le 13 avril 2022, Québec inc. reçoit bien une lettre de la Ville, mais elle ne constitue pas une mise en demeure<sup>25</sup>. Elle ne précise aucun montant dû en vertu de l'art. 213 ni le délai pour en effectuer le paiement. Il s'agit d'une lettre d'information concernant le Régime appliqué aux lots achetés le 25 mars 2022.

[92] La Ville y précise que si le terrain cesse d'être utilisé comme parcours de golf, un *remboursement de taxes*<sup>26</sup>, jusqu'à concurrence de dix exercices financiers antérieurs, sera exigé du propriétaire inscrit au rôle.

[93] Le 9 mai 2022, Québec inc. répond à la Ville par lettre<sup>27</sup>. Elle nie devoir un montant à la Ville puisque, selon elle, c'est CGE qui a mis fin aux activités de golf sur le parcours avant sa vente. Enfin, Québec inc. informe la Ville qu'elle ne demande pas l'application du Régime, à l'avenir, pour les lots sur lesquels se situait le parcours de golf.

[94] Du côté de CGE, la Ville lui signifie, en date du 12 juillet 2022, une mise en demeure lui réclamant la somme de 103 489,34 \$<sup>28</sup>. Elle ne fait pas parvenir une telle mise en demeure à Québec inc.

[95] Enfin, Québec inc. reçoit la signification de la demande en justice le 16 novembre 2022.

[96] Québec inc. plaide que le Tribunal doit, en pareilles circonstances, appliquer le raisonnement des décisions rendues par la Cour du Québec et la Cour d'appel du Québec dans l'affaire *Ville de Montréal c. Collège rabbinique du Canada*<sup>29</sup>. Il y est décidé que l'omission de faire parvenir un compte par la Ville de Montréal au Collège rabbinique du Canada est fatale à sa réclamation d'une *compensation* au sens de la LFM<sup>30</sup>.

[97] La Ville conteste cet argument et avance que la demande en justice tient lieu de mise en demeure pour Québec inc. conformément aux articles 1595 et 1596 C.c.Q.

#### 4.1 Absence d'envoi d'un compte de taxes

[98] Dans son analyse, le Tribunal fait encore une fois des distinctions importantes entre les circonstances du litige qui lui est soumis et celles décidées par la Cour du

---

<sup>25</sup> Pièce P-2.

<sup>26</sup> La pièce P-2 fait référence à un *remboursement* de taxes alors que le recours actuel, fondé sur l'art. 213, ne constitue pas, selon le Tribunal, un *remboursement* de taxes. Un *remboursement* de taxes implique nécessairement le *paiement* de taxes et un *remboursement* subséquent par la Ville, ce qui n'est pas le cas en l'instance.

<sup>27</sup> Pièce P-3.

<sup>28</sup> Pièce P-4

<sup>29</sup> 2021 QCCQ 12768 et 2023 QCCA 350.

<sup>30</sup> Compensation exigible aux propriétaires des immeubles exempts de toute taxe foncière conformément aux articles 204, 204.1 et 205 à 208 LFM.

Québec et la Cour d'appel du Québec dans l'affaire *Ville de Montréal c. Collège Rabbiniqque du Canada*<sup>31</sup>.

[99] D'abord, cette affaire concerne une réclamation pour une *compensation* due à la Ville de Montréal. Or, une *compensation*, au sens de la LFM, doit faire l'objet d'un envoi, par le greffier de la ville, d'un compte dont la rédaction est prescrite par règlement<sup>32</sup>.

[100] Dans le présent cas, la réclamation de la Ville en vertu de l'art. 213 ne concerne ni une *compensation* ni une *taxe municipale* au sens de la LFM. Comme déjà mentionné, le Tribunal est d'opinion qu'il s'agit d'un *montant* équivalent à un manque à gagner en taxes municipales pour la Ville. Cependant, pour les mêmes motifs déjà exprimés, il ne s'agit pas d'une réclamation pour taxes municipales impayées.

[101] D'ailleurs, le législateur n'assujettit pas ce *montant* mentionné à l'art. 213 à la règle de l'article 81 LFM qui rend obligatoire l'envoi d'un compte pour la perception d'une *taxe* ou d'une *compensation*<sup>33</sup>.

[102] Au surplus, dans l'arrêt de la Cour d'appel dans l'affaire *Ville de Montréal c. Collège rabbinique du Canada*<sup>34</sup>, elle prend bien soin de reprendre la trame factuelle complexe de ce litige, incluant l'existence d'une transaction entre les parties qui a un impact significatif sur la décision<sup>35</sup>. Il n'est certainement pas anodin que la Cour d'appel indique ce qui suit au paragraphe 37 de la décision :

[37] La Cour est d'avis que dans les circonstances très particulières de l'espèce, il n'y a pas lieu d'intervenir pour infirmer la conclusion du juge selon laquelle l'appelante devait expédier un compte à l'intimé pour être en droit de réclamer ces compensations<sup>36</sup>.

[103] Le Tribunal conclut donc que le montant réclamé en vertu de l'art. 213 ne doit pas, obligatoirement, être précédé d'un compte conformément à l'article 81 LFM. Conséquemment, les décisions rendues dans l'affaire *Ville de Montréal c. Collège rabbinique du Canada* ne s'appliquent pas pour trancher le litige.

#### 4.2 Absence d'envoi d'une mise en demeure

[104] Il ne reste plus qu'à se prononcer sur l'application de l'article 1596 C.c.Q, qui se lit comme suit :

**1596.** La demande en justice formée par le créancier contre le débiteur, sans que celui-ci n'ait été autrement constitué en demeure au préalable, lui confère le droit d'exécuter l'obligation dans un délai raisonnable à compter de la demande. S'il y a exécution de l'obligation dans ce délai, les frais de la demande sont à la charge du créancier.

---

<sup>31</sup> Op. cit. note 29.

<sup>32</sup> Article 81 LFM cité au par. 65 de la décision de la Cour du Québec dans *Ville de Montréal c. Collège rabbinique du Canada*, op.cit. note 29.

<sup>33</sup> Voir le texte de l'article 81 LFM, supra par. 18.

<sup>34</sup> Op. cit. note 20.

<sup>35</sup> *Ville de Montréal c. Collège rabbinique de Montréal*, op.cit. note 29, par. 3 à 31.

<sup>36</sup> *Id.* par. 37.

[105] Cet article pourrait effectivement recevoir application en l'espèce<sup>37</sup>. La signification à Québec inc. de la demande en justice a conféré à cette dernière le droit de procéder au paiement du montant réclamé, dans un délai raisonnable, à compter de la demande.

[106] Cependant, en raison de l'existence de l'article 252.1 LFM, Québec inc. est mise en demeure de plein droit par la demande conformément à l'article 1597 C.c.Q. qui se lit comme suit :

**1597.** Le débiteur est en demeure de plein droit, par le seul effet de la loi, lorsque l'obligation ne pouvait être exécutée utilement que dans un certain temps qu'il a laissé s'écouler ou qu'il ne l'a pas exécutée immédiatement alors qu'il y avait urgence.

Il est également en demeure de plein droit lorsqu'il a manqué à une obligation de ne pas faire, ou qu'il a, par sa faute, rendu impossible l'exécution en nature de l'obligation; il l'est encore lorsqu'il a clairement manifesté au créancier son intention de ne pas exécuter l'obligation ou, s'il s'agit d'une obligation à exécution successive, qu'il refuse ou néglige de l'exécuter de manière répétée.

[107] L'article 252.1 LFM oblige le créancier à payer une taxe ou un montant réclamé par la municipalité (par exemple en vertu de l'art. 213) malgré une contestation judiciaire de cette réclamation. La preuve démontre que les défenderesses n'ont pas respecté cette disposition puisqu'elles n'ont jamais payé la somme réclamée par la Ville en temps utile durant les procédures.

[108] Ainsi, Québec inc., après signification de la demande en justice de la Ville, est mise en demeure de plein droit au sens de l'article 1597 C.c.Q. L'effet de la loi (l'article 252.1 LFM), jumelé au fait que l'obligation ne pouvait être exercée utilement que dans un certain temps qu'elle a laissé s'écouler (durant les procédures), est suffisant.

[109] Vu ce qui précède, l'absence d'envoi d'un compte de taxes ou d'une mise en demeure n'empêche pas la Ville de réclamer le montant qui lui est dû par Québec inc. conformément à l'art. 213.

##### **5. Est-ce que le Tribunal peut appliquer les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle de l'article 1619 C.c.Q. à la condamnation ?**

[110] Le Tribunal constate que les conclusions de la demande en justice de la Ville, qui réclame l'ajout des intérêts au taux légal, ne respectent pas l'article 250 LFM, dernier alinéa.

[111] Cet article prévoit que le montant à payer en vertu de l'art. 213 « [...] porte intérêt au même taux que les taxes municipales ou scolaires, selon le cas »<sup>38</sup>.

[112] Cependant, le Tribunal ne peut pas rendre jugement au-delà de ce qui est réclamé. Cette question des intérêts à appliquer a été discutée lors du procès et la Ville

<sup>37</sup> Voir l'analyse dans *4413661 Canada inc. (Alumico gestion de projets) c. Flynn Canada Ltd.*, 2022 QCCS 6, par. 122 et suiv.

<sup>38</sup> Article 250 LFM.

a maintenu sa demande, telle que rédigée, lors des plaidoiries. Le Tribunal l'accueille donc ainsi.

[113] Quant à l'indemnité additionnelle, elle est maintenue. Contrairement au texte de l'article 252.1 LFM, les défenderesses n'ont pas payé le montant réclamé par la Ville durant le déroulement des procédures alors qu'elles devaient le faire selon la loi. L'indemnité est donc justifiée.

**6. En fonction des réponses données, quelle est la conclusion du Tribunal quant à la réclamation de la Ville ?**

[114] Pour ces motifs, le Tribunal décide que seule Québec inc. doit payer la somme de 103 489,34 \$ à la Ville.

[115] Elle est propriétaire et responsable du paiement des taxes municipales lorsque cessent les activités de golf sur le parcours bénéficiant du Régime, après l'acte d'achat du 22 mars 2022.

[116] À ce montant s'ajoutent les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., tous deux à compter du 16 novembre 2022, date de la signification de la demande en justice.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[117] **ACCUEILLE** partiellement la demande en justice de la Ville d'Estérel ;

[118] **CONDAMNE** 9025-1950 Québec inc. à payer à la Ville d'Estérel la somme de 103 489,34 \$, avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 16 novembre 2022, date de signification de la demande en justice ;

[119] **CONDAMNE** 9025-1950 Québec inc. à payer les frais de justice de la Ville d'Estérel ;

[120] **REJETTE** la réclamation de la ville d'Estérel contre Club de Golf Estérel inc. ;

[121] **CONDAMNE** la Ville d'Estérel à payer les frais de justice de Club de Golf Estérel inc. ;

---

**PIERRE-ÉDOUARD ASSELIN, J.C.Q.**

Dates d'audience : Les 14 et 15 janvier 2025