

## COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE BEAUHARNOIS.

N° : 760-17-006274-222.

DATE : 26 novembre 2025.

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MARC ST-PIERRE., J.C.S.**

---

**HABITAT 2000 INC.**  
Demanderesse.

c.  
**VILLE DE VAUDREUIL-DORION.**  
Défenderesse.

---

### JUGEMENT

---

#### **PRÉAMBULE**

[1] Une propriétaire d'immeubles à logements demande à la Cour d'annuler un règlement municipal par lequel lui est imposée une taxe spéciale; elle croit que son processus d'adoption a conduit à un résultat déraisonnable.

[2] À défaut, elle demande de déclarer le règlement inopposable à son endroit parce qu'elle n'en retire aucun bénéfice alors qu'il s'agit d'un règlement de tarification; celui qui paie doit en retirer un avantage.

[3] Cette propriétaire invoque que le règlement par lequel un pourcentage de 30% du coût des travaux de construction doit être assumé par les propriétaires de son secteur

760-17-006274-222.

procède d'une planification des travaux qui a été abandonnée avant l'adoption du règlement imposant la taxe spéciale.

[4] Dans le projet initial, une conduite d'eau sur un nouveau tracé était ajoutée avec construction de postes de pompage pour envoi des eaux usées à un égout collecteur; les nouveaux équipements se seraient essentiellement situés dans le secteur où se trouvent les immeubles.

[5] Selon le projet qui a été retenu et réalisé, la ville a plutôt procédé au doublement de la conduite existante sans ajout de postes de pompage additionnels; ce tracé passe par un autre secteur pour se rendre à un poste de pompage existant qui a été reconstruit pour augmenter sa capacité (de beaucoup).

[6] Par ailleurs, la taxe a été imposée en fonction de l'augmentation du nombre de logements permis par des amendements au règlement de zonage quelques années auparavant.

[7] La municipalité savait déjà à l'époque du changement de zonage que le réseau d'égouts existant serait insuffisant pour accepter le volume de rejets occasionné par un secteur plus densément construit.

[8] Cependant, la propriétaire a construit à un niveau beaucoup plus bas ce que permis; les immeubles dont elle est propriétaire n'avaient pas besoin de l'augmentation de capacité du réseau d'égouts.

[9] La municipalité insiste pour dire que l'ensemble de la ville assume une part de 70% des coûts de construction, ce qui démontre à l'évidence – de son point de vue – l'absence de caractère déraisonnable du règlement.

[10] Sur la question du bénéfice – non - retiré par la propriétaire des immeubles qui conteste le règlement, la ville admet qu'une taxe spéciale de *tarification* doit accorder un bénéfice aux personnes visées; cependant, elle invoque la jurisprudence qui détermine qu'un tel bénéfice n'a pas à être direct et immédiat, mais peut être éventuel.

[11] La Ville a aussi invoqué l'absence de respect du délai raisonnable pour tenter ses procédures par la propriétaire.

[12] Elle veut également se prévaloir d'une disposition dans le contrat d'achat du terrain quelques années avant les procédures en vertu de laquelle la propriétaire déclare avoir obtenu toutes les informations pertinentes des autorités municipales, ce qui comprendrait le règlement d'emprunt lui imposant la taxe spéciale qu'elle conteste.

[13] Cet élément est présenté comme moyen distinct, la disposition rendant en quelque sorte irrecevable la contestation du propriétaire : il a acheté en étant présumé connaître le règlement d'emprunt en cause.

760-17-006274-222.

1. **PREMIÈRE QUESTION EN LITIGE** : Est-ce que le recours de la demanderesse a été intenté dans un délai raisonnable ?

[14] Le règlement attaqué (#1731) a été adopté le 16 avril 2018 pour entrer en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2018; la demanderesse a acquis son lot le 17 juillet 2018; la ville a adopté le 22 mai 2020 un autre règlement pour augmenter l'emprunt de près de 3M\$, le règlement #1731-1; les procédures ont été intentées le 5 mai 2022.

[15] C'est en recevant l'*Offre de paiement comptant* en avril 2022 que la demanderesse a pris connaissance du règlement d'emprunt; il s'agit d'une procédure pour permettre aux contribuables assujettis à une taxe spéciale de la payer en un seul versement plutôt qu'avec le compte de taxes annuel.

[16] La défenderesse invoque des discussions avec des dirigeants ou des représentants de la défenderesse au cours desquelles la défenderesse a omis d'informer la demanderesse de l'existence du règlement en cause; a notamment été discutée une autre taxe spéciale, celle-là pour la préparation de la rue sur laquelle donnent les immeubles.

[17] La demanderesse avait même fait une demande d'information à la défenderesse sur les taxes applicables à laquelle la ville a refusé de donner suite; à noter que les municipalités n'ont pas l'obligation de le faire.

[18] La défenderesse s'appuie sur l'arrêt de la Cour Suprême du Canada dans *Lorraine (Ville de)*<sup>1</sup> qui détermine qu'une présomption de *connaissance légale* des règlements municipaux fait en sorte que les citoyens sont présumés avoir connaissance des règlements municipaux dès leur adoption.

[19] Le procureur de la défenderesse croit que le jugement de la Cour Suprême du Canada vise à protéger la stabilité financière des municipalités qui ne doivent pas à être appelé à refinancer des travaux de construction réalisés des années auparavant.

[20] À noter que le principe s'applique tant à la demande de nullité qu'à la demande d'inopposabilité : la Cour suprême a renversé la Cour d'appel sur cet aspect dans *Lorraine*.

[21] Le soussigné croyait comme la Cour d'appel que le délai raisonnable ne s'appliquait pas à la demande en inopposabilité et a interpellé la défenderesse sur ce sujet à l'audience.

[22] La Cour suprême du Canada se déclare néanmoins ouverte à un assouplissement de la règle en matière d'inopposabilité.

---

<sup>1</sup> *Lorraine (Ville) c. 2646-8926 Québec inc.*, 2018 CSC 35, [2018] 2 R.C.S. 577

760-17-006274-222.

[23] Deux jugements de cette cour postérieurs à *Lorraine* ont accepté un délai d'environ dix-huit mois en lieu et place du délai habituel de trente jours, et ce, après avoir fait référence à ce délai et au jugement de la Cour Suprême du Canada dans *Lorraine, Société québécoise des infrastructures c. Ville de Lévis*<sup>2</sup> et *Boutique de golf Gilles Gareau inc. c. Ville de Saint-Colomban*<sup>3</sup>.

[24] Les deux collègues ont conclu que des circonstances exceptionnelles justifiaient le prolongement du délai.

[25] Dans le cas de *Ville de Lévis*, le juge a considéré que des représentations de la Ville voulant que le règlement d'emprunt ne s'applique pas au contribuable pour se raviser par la suite, excusent le délai; le pouvoir a été intenté rapidement après que le contribuable ait été informé du changement.

[26] Dans le cas de la *Boutique de golf Gille Gareau*, la juge a considéré que l'absence de contestation de la validité d'un article du règlement ne peut être reprochée au contribuable avant que la disposition n'ait une incidence quelconque sur ses droits.

[27] La défenderesse plaide que les circonstances dans ces deux autres affaires ne sont pas comparables; cependant, pour la cour, il y a des similarités : les réticences de la défenderesse peuvent s'apparenter à des représentations inexactes et l'omission d'agir de la demanderesse s'explique par son ignorance de l'existence d'une taxe spéciale allant s'appliquer à elle.

[28] Bien sûr, il y a une marge entre le délai de quatre ans après l'adoption du premier règlement et celui de dix-huit mois dans les deux autres affaires; dans *Lorraine*, les délais étaient respectivement de 16 ans, après l'adoption, et cinq ans, après la connaissance<sup>4</sup>; ici, le recours a été intenté dans les trente jours de la prise de connaissance

[29] La cour en s'autorisant de l'ouverture manifestée par la Cour suprême du Canada croit que les omissions de la Ville de prévenir la demanderesse doivent être prises en considération pour excuser le délai, mais seulement à l'égard de la demande d'inopposabilité qui n'a pas le même impact pour la municipalité.

**2. DEUXIÈME QUESTION EN LITIGE : Est-ce que la déclaration dans le contrat d'achat du terrain rend irrecevable le recours de la demanderesse ?**

[30] Comme mentionné à l'audience, la défenderesse ne peut se prévaloir d'une disposition dans le contrat d'acquisition du terrain par la demanderesse parce qu'elle n'y est pas partie – ce n'est pas elle qui l'a vendu.

---

<sup>2</sup> 2021 QCCS 3078

<sup>3</sup> 2023 QCCS 3243

<sup>4</sup> Voir par. 32

760-17-006274-222.

[31] Dans la jurisprudence invoquée par la défenderesse, il n'est pas question de cet élément.

**3. TROISIÈME QUESTION EN LITIGE :** Est-ce que le processus ayant conduit à l'adoption du règlement contesté a mené à un résultat déraisonnable?

[32] Il s'agit ici d'analyser la portée de l'argument de la demanderesse voulant que l'attribution du pourcentage de 30% ait été établie en fonction d'un projet de rénovation du système d'égout qui n'a pas été réalisé, mais a plutôt été remplacé par un autre.

[33] La demanderesse plaide que les travaux tels que réalisés servent – à tout le moins bien davantage – à d'autres secteurs de la ville dont les égouts sont *pseudo domestiques* alors que les égouts dans son secteur sont *séparatifs*.

[34] La différence est que les égouts *pseudo domestiques* servent aussi au rejet des eaux pluviales en plus des eaux usées domestiques faisant en sorte que le volume d'eau maximum à évacuer est beaucoup plus important, justifiant l'augmentation de la capacité du système en général et de la station de pompage en particulier.

[35] La demanderesse fait aussi référence au niveau de service – la période servant à évaluer le volume maximum qui peut devoir être évacué – qui est passé de deux semaines à cinq ans – la ville a profité des travaux pour l'augmenter; la demanderesse affirme que ce n'est pas spécifiquement pour son secteur que ça a été fait.

[36] La demanderesse a démontré qu'à l'époque de la discussion du projet au comité plénier au cours duquel les membres du conseil municipal préparent la séance du conseil, c'est le projet initial qui a été présenté.

[37] Or, c'est à cette occasion que le pourcentage de 30 % des coûts à être assumés par les contribuables du secteur de la demanderesse a été retenu.

[38] Par la suite, jusqu'à l'adoption du règlement d'emprunt pour le financement d'un projet très différent, le pourcentage de 30 % n'a pas été remis en cause – le directeur général de la ville l'a admis en témoignage.

[39] Cependant, il n'est pas contesté que tout le processus a été enclenché pour faire face à la densification des logements dans le secteur de la demanderesse (et dans un autre secteur qui n'a finalement pas été retenu).

[40] De plus, comme l'a souligné à plusieurs reprises le procureur de la défenderesse, il doit être tenu compte de la part de 70% de la taxe spéciale assumée par l'ensemble des contribuables de la Ville.

760-17-006274-222.

[41] La défenderesse s'appuie sur ce passage bien connu dans l'arrêt *Catalyst Paper Corp. c. North Cowichan (District)*<sup>5</sup> :

[19] Il ressort de la jurisprudence que la révision des règlements municipaux doit refléter le large pouvoir discrétionnaire que les législateurs provinciaux ont traditionnellement conféré aux municipalités en matière de législation déléguée. Les conseillers municipaux qui adoptent des règlements accomplissent une tâche qui a des répercussions sur l'ensemble de leur collectivité et qui est de nature législative plutôt qu'adjudicative. Les règlements municipaux ne sont pas des décisions quasi judiciaires. Ils font plutôt intervenir toute une gamme de considérations non juridiques, notamment sur les plans social, économique et politique. Comme l'a dit le juge LeBel au nom de la majorité dans *Pacific National Investments Ltd. c. Victoria (Ville)*, 2000 CSC 64, [2000] 2 R.C.S. 919, par. 33, « [l]es administrations municipales forment des institutions démocratiques. » Dans ce contexte, la norme de la décision raisonnable signifie que les tribunaux doivent respecter le devoir qui incombe aux représentants élus de servir leurs concitoyens, qui les ont élus et devant qui ils sont ultimement responsables.

[42] Dans les circonstances, il n'y a pas lieu de considérer le règlement comme étant déraisonnable.

**4. QUATRIÈME QUESTION EN LITIGE** : Est-ce que le règlement de la défenderesse doit être déclaré inopposable à la demanderesse vue qu'elle n'obtient aucun bénéfice sinon seulement un bénéfice négligeable du nouveau système d'égouts?

[43] La défenderesse admet que le bénéfice à qui la tarification s'applique, c'est le cas de la demanderesse, qui doit être évalué individuellement, par contribuable, et pas pour le secteur par exemple.

[44] Or, il en preuve non contestée que l'immeuble de la demanderesse ne contribue pratiquement pas à l'augmentation du volume d'eaux usées, notamment parce qu'elle n'a pas construit au maximum de capacité, 300 logements par hectare, mais plutôt 61 logements par hectare.

[45] En vertu de la *Loi sur la fiscalité* municipale, une taxe de tarification doit conférer un bénéfice au contribuable payeur :

**244.3.** Le mode de tarification doit être lié au bénéfice reçu par le débiteur.

Le bénéfice est reçu non seulement lorsque le débiteur ou une personne à sa charge utilise réellement le bien ou le service ou profite de l'activité, mais aussi lorsque le bien ou le service est à sa disposition ou que l'activité est susceptible de lui profiter éventuellement. Cette règle s'applique également, compte tenu des adaptations nécessaires, dans le cas d'un bien, d'un service ou d'une activité qui profite ou est susceptible de profiter non pas à la personne en tant que telle, mais à l'immeuble dont elle est propriétaire ou occupante.

<sup>5</sup> *Catalyst Paper Corp. c. North Cowichan (District)*, 2012 CSC 2, [2012] 1 R.C.S. 5

760-17-006274-222.

L'extension donnée par le deuxième alinéa au sens de l'expression « bénéfice reçu » ne s'applique pas si le mode de tarification est un prix exigé de façon ponctuelle pour l'utilisation du bien ou du service ou pour le bénéfice retiré d'une activité. L'activité d'une municipalité qui consiste à étudier une demande et à y répondre est réputée procurer un bénéfice au demandeur, quelle que soit la réponse, y compris lorsque la demande a pour objet un acte réglementaire ou que la réponse consiste dans un tel acte. ».

[46] La défenderesse plaide qu'un tel bénéfice peut être éventuel et que la demanderesse ou un successeur pourra bénéficier de la capacité additionnelle.

[47] La défenderesse s'appuie sur un passage dans l'arrêt *Dagenais c. St-Adolphe-d'Howard (Municipalité de)*<sup>6</sup> où la Cour d'appel cite avec approbation un passage dans un autre jugement de la même cour où il est fait référence parmi les principes applicables à celui voulant que le bénéfice du contribuable ne doive pas découler uniquement des avantages directs et immédiats, mais aussi des avantages éventuels<sup>7</sup>.

[48] Cependant, à l'instar de mon collègue dans *Ville de Lévis*<sup>8</sup>, je considère que l'âge du bâtiment, tout récent, fait en sorte qu'il est peu probable qu'il soit démolé et remplacé par quelque chose de plus imposant pendant la durée d'application du règlement d'emprunt, dix ans, ce qui écarte le bénéfice éventuel.

[49] Le règlement sera donc déclaré inopposable à l'égard de la demanderesse et la Ville sera condamnée à lui rembourser les taxes qu'elle a payées en exécution des règlements 1731 et 1731-1 de la défenderesse.

#### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[50] **ACCUEILLE** en partie le pourvoi de la demanderesse;

[51] **DÉCLARE** que les règlements 1731 et 1731-1 de la défenderesse lui sont inopposables;

[52] **CONDAMNE** la défenderesse à rembourser à la demanderesse le montant des taxes qu'elle a payé en exécution de ses règlements 1731 et 1731-1 avec les intérêts et l'indemnité additionnels à compter de leur paiement par la demanderesse;

[53] **CONSERVE** compétence au cas de mécontentement sur le montant du *quantum*;

[54] **AVEC** les frais de justice.

<sup>6</sup> *Dagenais c. St-Adolphe-d'Howard (Municipalité de)* 2008 QCCA 253

<sup>7</sup> Par. 26 de l'arrêt et par. 20 de la citation dans l'autre arrêt

<sup>8</sup> Par. 142 du jugement.

760-17-006274-222.

---

**L'HONORABLE MARC ST-PIERRE.,J.C.S.**

Me Isabelle Landry.  
Me Charlotte Fortin  
BCF s.e.n.c.r.l.  
Avocates de la demanderesse.

Me Simon Frenette  
Avocat de la défenderesse  
DHC avocats inc.

Dates d'audiences : 6,7,8 octobre, 2025.