

lavery

DROIT ► AFFAIRES

*PRÉSENTÉ AU CONGRÈS DE L'ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC,
LE 28 MAI 2011*

Évaluation des terrains
contaminés et des
milieux humides
par Me Luc Villiard

Terrains contaminés

- ▶ Définition : un terrain est contaminé s'il contient des contaminants dans une concentration qui dépasse les valeurs limites fixées par règlement.
- ▶ Trois critères sont actuellement fixés:
 - > Le critère A : teneur de fond pour les paramètres inorganiques et limite de quantification pour les paramètres organiques.
 - > Le critère B : limite maximale acceptable pour les terrains à vocation résidentielle récréative et institutionnelle (inclut les hôpitaux, les écoles et les garderies).
 - > Le critère C : limite maximale acceptable pour les terrains à vocation commerciale non situés dans un secteur résidentiel et pour les terrains à usage industriel.
- ▶ Un terrain est également considéré comme contaminé s'il n'y a aucune valeur limite réglementaire qui existe relativement au type de contaminants qui se trouvent dans le sol, mais que le Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs estime, par ailleurs, que ces contaminants « sont susceptibles de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, aux autres espèces vivantes, à l'environnement en général ou aux biens ».

- ▶ Les auteurs et la jurisprudence sont tous unanimes à l'effet que la présence de sols contaminés a un impact direct sur la valeur réelle de ces sols et qu'une moins value doit être calculée.

- ▶ Méthodes d'évaluation de la moins value :
 - > La méthode qui doit être privilégiée pour quantifier la perte de valeur d'un terrain contaminé est la parité.
 - > En absence de parité, les tribunaux ont tendance à soustraire de la valeur du terrain les coûts de réhabilitation.
 - > On ne doit pas, selon nous, tenir compte du concept pollueur payeur car cela devient une valeur suggestive.

- ▶ Par contre, la Cour d'appel dans l'affaire *Texaco* * a décidé qu'on ne pouvait pas avoir recours à la présomption jurisprudentielle de la valeur nominale.
 - ▶ Que la requérante doit prouver que la contamination est présente à un niveau si grave qu'elle suscitera un désintérêt et/ou une perte de valeur.
 - ▶ Que la municipalité n'aura jamais le fardeau primaire de démontrer la présence d'un marché pour contrer la présomption de valeur nominale.
- ▶ * *Texaco Canada inc. c. Montréal Est (Ville de)*, AZ 9403172

- ▶ Certaines décisions des tribunaux ont mentionné qu'on n'avait pas à tenir compte dans l'établissement de la valeur réelle d'unité d'évaluation, de la présence de contamination si ce fait n'était pas connu à la date de l'évaluation.
- ▶ D'autres décisions sont moins catégoriques.

- ▶ Selon nous, en vertu de la *Loi sur la fiscalité municipale*, l'évaluateur doit simuler une vente (articles 43 et suivants de la *Loi sur la fiscalité municipale*). Ils pourront se demander quelles seraient les informations que posséderait un acheteur raisonnablement informé à l'occasion de cette vente en tenant compte:
 - > des demandes des créanciers hypothécaires;
 - > de l'annexe 3 du Règlement sur la protection et réhabilitation des terrains qui oblige, dans certains cas, le gardien des terrains à des obligations précises lorsque :
 - ▶ des contaminants sont susceptibles de migrer vers un terrain voisin et qu'ils proviennent d'un terrain où s'exerçait une activité commerciale ou industrielle à risque;
 - ▶ lorsqu'un changement est prévu concernant l'utilisation du terrain où a été exercé une activité à risque;
 - ▶ lorsqu'une activité commerciale ou industrielle à risque sur un terrain doit prendre fin définitivement.
 - ▶ Voir à ce sujet l'article de M. Ernest Lépine paru dans le Faisceau, hiver 2011, volume 38 numéro 3, intitulé « Le concept de valeur et le niveau de connaissance du marché et du bien immobilier ».

- ▶ Voici ce que mentionne la juge Deschamps dans la décision de *Texaco* devant la Cour d'appel
 - > *Pour l'année 1984, la Cour du Québec n'a pas réduit la valeur parce qu'elle a estimé que lorsque l'immeuble est utilisé, aucune réduction n'est applicable. L'année d'imposition 1984 ne fait pas l'objet de l'appel devant notre Cour, mais il est utile de signaler que le principe sur lequel le juge s'est fondé ne fait pas l'unanimité au Québec [Centre du camion GMC Snyder c. Saint-Laurent (Ville), [1998] A.Q. 753, 500-02-033101-960]; il est aussi critiqué par certains auteurs [E. Jane SIDNELL, « Property Assessment of Contaminated Land in Alberta » (1993), 3 Journal of Environmental Law and Practice, 231, à la p. 253] et par quelques décisions américaines [la décision la plus souvent citée est celle de *Westling c. County of Mille Lacs*, 543 N.W. 2d 91]*

- ▶ Dans l'affaire *Massé c. Waterloo (1999) TAQ 1220*, le tribunal s'est servi du sixième paragraphe de l'article 174 pour réduire la valeur de l'unité d'évaluation pour diminuer la valeur d'un emplacement pollué.
 - ▶ Nous croyons également que le 19^e paragraphe pourrait également servir suite à un déversement.
 - ▶ Dans le cas de réhabilitation d'un terrain, possiblement que le même paragraphe et, probablement le paragraphe 7 de l'article 174, pourraient permettre à l'évaluateur de réévaluer l'unité d'évaluation.
-
- ▶ **Étalement**
 - > L'affaire *109424 Canada inc. c. Ville de Laval*

- ▶ Définition : il n'y a pas de définition législative de ce qu'est un milieu humide, l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* exige un certificat d'autorisation pour tous travaux dans un marais, marécage ou une tourbière.
- ▶ Dans le dossier *Domaine Islesmere** l'Honorable juge Luc Lefebvre s'est penché longuement sur le sens donné au mot marécage.
- ▶ Bien que certaines villes aient fait cartographier les milieux humides qui s'y retrouvent, ces cartes ne sont pas officielles ni non plus reconnues par le Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs. Il en est de même pour les autres cartes dressées par des organismes de protection.

*9047-4784 Québec inc. c. Bechard, EYB-2007-115447

Les motifs de protection du milieu humide

- ▶ Selon Canards Illimités si les forêts sont les poumons de notre planète, les milieux humides en sont les reins.
- ▶ Les milieux humides procurent de nombreux et précieux avantages à l'ensemble de la société :
 1. ils filtrent et purifient les eaux de surface;
 2. ils agissent comme une éponge en réduisant l'érosion et les risques d'inondation;
 3. ils réapprovisionnent la nappe phréatique et cours d'eau et atténuent par le fait même les effets des périodes de sécheresse;
 4. ils offrent des sites extraordinaires pour des activités comme l'observation des oiseaux, la chasse, la pêche, le piégeage et d'autres loisirs qui génèrent d'importantes activités économiques;
 5. ils constituent un patrimoine naturel et sont des habitats primordiaux à conserver.
- ▶ Toujours selon Canards Illimités, l'effet cumulatif de la dégradation des milieux humides peut parfois entraîner des conséquences majeures et coûteuses pour la collectivité :
 1. contamination de l'eau;
 2. inondation;
 3. sécheresse;
 4. perte d'habitat.
- ▶ Bref, les milieux humides sont protégés parce qu'ils sont utiles à la société.

- ▶ Le milieu humide est protégé parce qu'il a une valeur publique. Pour les organismes de protection des milieux naturels, leur valeur est inestimable, pour le développeur la valeur est réduite ou pratiquement nulle. En valeur réelle, cette valeur devrait être identique peu importe l'identité du propriétaire.
- ▶ Voir à ce sujet l'article de M. Ernest Lépine paru dans le Faisceau, hiver 2011, volume 38 numéro 3 intitulé « *L'évaluation des immeubles à vocation publique, Éléments d'économie immobilière* ».

- ▶ À ce jour, la jurisprudence du Tribunal administratif du Québec varie entre aucune dépréciation à une valeur nominale de 1\$.
- ▶ Cependant, presque toutes les causes font état de marais et aucune preuve ne semble avoir été présentée pour caractériser les lieux.

- ▶ Jusqu'à maintenant, il n'a jamais été question en jurisprudence d'une présomption jurisprudentielle d'une valeur nominale de 1\$.
- ▶ Voir la décision *Paroisse Notre-Dame-de-l'Ile-Perrot c. Société générale des Industries culturelles* 2000, RJQ 345, vs *Texaco Canada inc. c. Montréal-Est (Ville de)* AZ-94031272

- ▶ La *Loi sur la qualité de l'environnement* n'interdit pas de construire et/ou d'agrandir et/ou d'exploiter, elle subordonne le tout à l'obtention d'un certificat d'autorisation du MDDEP.
- ▶ Les certificats d'autorisation sont soit émis avec ou sans condition ou soit refusés.

- ▶ L'unité d'évaluation affectée des milieux humides peut donc, en partie ou en totalité, être susceptible de développement.

- ▶ Les milieux humides peuvent être cédés en totalité ou en partie à une municipalité à titre de frais de parc.

- ▶ Les milieux humides peuvent être intégrés dans un projet de développement immobilier.

- ▶ Les milieux humides peuvent être compensés en totalité et/ou en partie.

- ▶ Dans les cas extrêmes où la totalité, ou une partie importante d'une unité d'évaluation ne pourra être développée à cause de l'existence d'un milieu humide, le propriétaire pourra :
 - > la conserver en espérant être éventuellement compensé par une autorité publique;
 - > la conserver en espérant être acheté par un organisme de protection (voir la décision de la *Municipalité Sainte-Anne-de-la-Pérade c. Société de conservation des milieux humides du Québec*, 2010, QCTAQ 11616);
 - > la conserver en espérant être dans l'avenir exclu de la définition de milieu humide;
 - > en faire un don en vertu du programme des dons écologiques au Québec.

- ▶ La solution serait un amendement à l'article 204 *LFM* pour exempter les milieux humides, ce qui forcerait les propriétaires à caractériser les lieux.

- ▶ Il y a sûrement une distinction à faire entre les terrains en milieux humides et ceux contaminés.

Coordonnées de nos bureaux



Montréal

Bureau 4000
1, Place Ville Marie
Montréal (Québec) H3B 4M4
Téléphone : 514 871-1522
Télécopieur : 514 871-8977

Québec

Bureau 500
925, Grande-Allée Ouest
Québec (Québec) G1S 1C1
Téléphone : 418 688-5000
Télécopieur : 418 688-3458

Ottawa

Bureau 1810
360, rue Albert
Ottawa (Ontario) K1R 7X7
Téléphone : 613 594-4936
Télécopieur : 613 594-8783

LAVERY.CA

*** Droits de reproduction réservés

Toute utilisation de ce texte est interdite sans le consentement de Lavery, de Billy. Les textes ne constituent pas une opinion juridique. Les lecteurs ne devraient pas agir sur la seule foi des informations qui y sont contenues.