

DHC

— AVOCATS —



LE PROCESSUS DES IMMEUBLES À VOCATION UNIQUE: GENÈSE D'UN PROCESSUS IMPORTANT ET... CONTRAIGNANT

*Congrès de l'Association des Évaluateurs Municipaux du Québec
(AÉMQ) - 1^{er} juin 2019*

CONFÉRENCIERS:

PAUL WAYLAND, AVOCAT DIRECTEUR

SIMON FRENETTE, AVOCAT

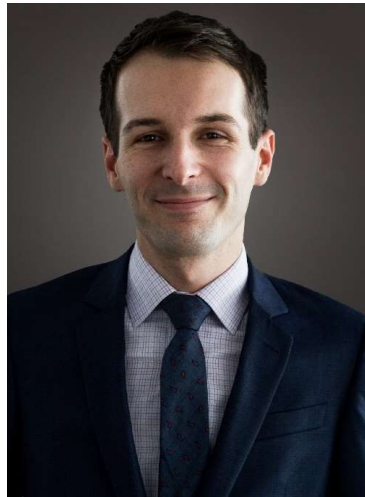
À propos de DHC Avocats

Important cabinet d'avocats se consacrant au droit municipal, au droit du travail et au droit de l'environnement

En droit municipal, notre engagement ferme et unique au Québec: être au service exclusif des municipalités



Me Paul Wayland
Avocat directeur



Me Simon Frenette
Avocat

Le processus IVU

Qui l'applique ?

Qui ne l'applique pas ?

Indécis ?

1. Introduction

1.1 Introduction et but de la formation

- ▶ Démystifier le processus applicable aux immeubles à vocation unique (IVU)
- ▶ Retracer l'origine et les buts du processus IVU
- ▶ Analyser les décisions applicables quant à ce processus

1. Introduction

1.1 Introduction et but de la formation

- ▶ Le prétexte: la décision *Kruger Publication inc. et al. c. Ville de Trois-Rivières* (2019 QCTAQ 0335) du 13 mars 2019
- ▶ Rejet de la requête de Kruger pour les deux usines situées à Trois-Rivières
- ▶ Décision visée par une requête pour permission d'en appeler (audition le 18 juin 2019)

1. Introduction

1.2 Le processus en bref

- ▶ Processus de désignation de l'IVU
- ▶ Transmission d'information par l'évaluateur municipal
- ▶ Réponse du propriétaire
- ▶ Règles particulières de contestation

2. But et origine du processus

2.1 Origine du processus

- ▶ Immeubles difficiles à évaluer



2. But et origine du processus

2.1 Origine du processus

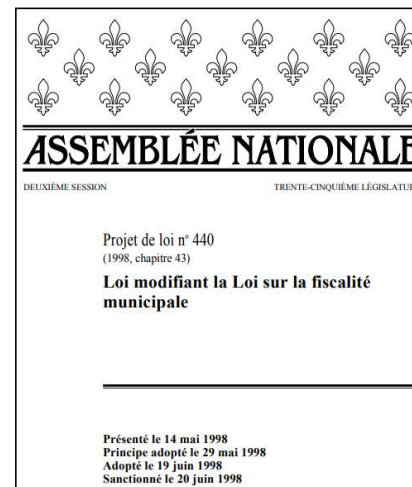
- ▶ Une réalité: le propriétaire communiquait après la demande de révision et/ou requête au TAQ les diverses désuétudes qui affectaient l'immeuble
- ▶ Caractère souvent très technique lié à la fabrication d'un produit particulier (exemple papier journal)
- ▶ Exemple : désuétude économique de marché (marché particulier du papier de photocopie dans *Domtar c. Windsor*)

2. But et origine du processus

2.1 Origine du processus

- ▶ Demande provenant du comité des villes industrielles de l'UMQ
- ▶ En Commission parlementaire, l'UMQ fait des représentations pour introduire des mesures réciproques
- ▶ Projet de loi 440 présenté le 14 mai 1998
- ▶ Le but : échanger des informations

AVANT le dépôt du rôle



2. But et origine du processus

2.1 Origine du processus

- ▶ Le but est de limiter le nombre de plaintes et favoriser la gestion des finances municipales, selon l'UMQ:

«**M. Daigle (Jean-Luc)**: En vertu des dispositions actuelles de la Loi sur la fiscalité municipale et de ses règlements d'application, les évaluateurs municipaux sont tenus de fournir aux propriétaires de ces immeubles nombre d'informations sur les divers aspects évalués et les méthodes de calcul retenues. Ces obligations ne sont cependant pas réciproques, si bien que l'évaluateur municipal est obligé d'attribuer une valeur à un immeuble sans nécessairement disposer de toutes les informations utiles pour ce faire. Ce faisant, les propriétaires de ces immeubles sont incités à déposer des plaintes, sachant être en possession d'informations pouvant leur permettre de faire diminuer leur évaluation. »

2. But et origine du processus

2.1 Origine du processus

- ▶ Témoignage déterminant de M. Maurice Richard, alors maire de Bécancour:

« **M. Richard (Maurice):** M. le ministre, directement à votre question de tout à l'heure, nous n'arrivons pas avec un rôle-surprise, ils savent déjà. Il y avait un rôle existant, puis ils connaissent déjà l'ampleur de leur évaluation, ils la connaissent très bien. Chez nous, ils savaient très bien que c'était 280 000 000 \$. Ce qu'on leur demande bien honnêtement, c'est: Avertissez-nous donc d'avance, puis pas deux mois avant, huit, neuf mois avant; avertissez-nous avant qu'on dépose le nouveau rôle. Si vous avez des dépréciations majeures à ces bâtiments-là, bien, bon Dieu, dites-nous-le! Dites-nous-le tout de suite. Et là la municipalité en question, un an à l'avance, sera avisée du phénomène particulier, qui est peut-être défendable, que l'évaluation dans telle industrie va diminuer, par exemple, de 40 %. Bien, là, il y a quelque chose qui va se passer, faudra qu'on réajuste l'ensemble de la taxation ou qu'on augmente la taxation. Dites-nous-le d'avance, bon Dieu! »

2. But et origine du processus

2.2 Caractère réciproque des informations

- ▶ Ces extraits démontrent à notre avis l'intention d'établir un processus **réciproque** et complet d'échange d'informations
- ▶ La LFM énonce précisément les informations qui doivent être communiquées de part et d'autre
- ▶ Il nous apparaît clair que l'information doit être détaillée et réciproque

3. Application du processus

- ▶ Processus particulier pour la mise au rôle des IVU
- ▶ Adoption du *Règlement sur la méthode d'évaluation des immeubles à vocation unique de nature industrielle ou institutionnelle* (RLRQ c. F-2.1 r.8)
- ▶ Par souci de clarté, référons-nous à un rôle **2021-2023**

3. Application du processus

3.1 Désignation des IVU (18.1 LFM)

- ▶ La définition d'un IVU est prévue à l'article 1 du Règlement:
 - ▶ La valeur des constructions est de 5 millions de dollars ou plus
 - ▶ L'unité d'évaluation n'est pas entièrement désaffectée
 - ▶ L'unité n'est pas susceptible de faire l'objet d'une vente de gré à gré

3. Application du processus

3.1 Désignation des IVU (18.1 LFM)

- ▶ Les constructions sont conçues et agencées spécialement pour l'exercice d'une activité prédominante de nature industrielle ou institutionnelle
- ▶ Les constructions qui en font partie ne peuvent être économiquement converties

(IVU vs. IVL : *Société québécoise des infrastructures c. Ville de Trois-Rivières*, 2018 CanLII 109744 (TAQ))

3. Application du processus

3.1 Désignation des IVU (18.1 LFM)

18.1. Avant le 1^{er} septembre du deuxième exercice financier qui précède le premier de ceux pour lesquels le rôle d'évaluation foncière est dressé, l'évaluateur doit aviser par poste recommandée le propriétaire d'un immeuble visé par le règlement pris en vertu du paragraphe 10° de l'article 262:

- 1° du fait que l'immeuble désigné dans l'avis est visé par le règlement;*
- 2° de la méthode d'évaluation prévue par le règlement;*
- 3° de la teneur des articles 18.2 à 18.6.*

En cas de défaut, la méthode d'évaluation prévue par le règlement n'est pas obligatoire.

- ▶ Donc, désignation avant le 1^{er} septembre 2019

3. Application du processus

3.1 Désignation des IVU (18.1 LFM)

- ▶ Avis par poste recommandé indiquant:
 - ▶ Que l'immeuble est désigné comme IVU
 - ▶ Que la méthode du coût sera utilisée
 - ▶ Les différentes étapes prévues à la LFM (Art. 18.2 à 18.6)

3. Application du processus

3.2 Communication des renseignements par la municipalité (18.2 LFM)

18.2. *Avant le 15 février du premier exercice financier qui précède le premier de ceux pour lesquels le rôle d'évaluation foncière est dressé, l'évaluateur doit communiquer par poste recommandée au propriétaire qu'il a avisé conformément à l'article 18.1:*

- 1° le coût neuf des constructions faisant partie de l'immeuble, qu'il établit conformément au règlement pris en vertu du paragraphe 10° de l'article 262;*
- 2° la dépréciation qu'il soustrait de ce coût neuf.*

L'avis doit ventiler la dépréciation en précisant, le cas échéant, le montant qui découle de la détérioration physique, de la désuétude fonctionnelle et de la désuétude économique. Il doit également indiquer la méthode de quantification dont résulte chacun de ces montants.

- ▶ Communication avant le 15 février 2020

3. Application du processus

3.2 Communication des renseignements par la municipalité (18.2 LFM)

- ▶ Communication des renseignements suivants :
 - ▶ Le coût neuf des constructions
 - ▶ La dépréciation qu'il soustrait de ce coût neuf, en précisant
 - ▶ *La détérioration physique*
 - ▶ *La désuétude fonctionnelle*
 - ▶ *La désuétude économique*

3. Application du processus

3.3 Réponse du propriétaire (18.3 LFM)

18.3. En cas de désaccord avec l'un des renseignements que l'évaluateur lui a communiqués conformément à l'article 18.2, le propriétaire doit, avant le 1er juin du premier exercice financier qui précède le premier de ceux pour lesquels le rôle d'évaluation foncière est dressé, communiquer par poste recommandée à l'évaluateur les renseignements qui sont exigés en vertu de l'article 18.2 et qu'il entend faire reconnaître.

- ▶ Réponse du propriétaire avant le 1er juin 2020
- ▶ Que doit répondre le propriétaire ?
- ▶ Obligation de rencontrer le propriétaire (avant dépôt) qui en fait la demande avant le 1^{er} juin 2020 (art. 18.5 LFM)

3. Application du processus

3.4 Effet du processus (18.4 LFM)

18.4. al.1 : À moins que le propriétaire n'ait notifié son désaccord conformément à l'article 18.3, seuls les renseignements communiqués par l'évaluateur conformément à l'article 18.2 doivent être utilisés aux fins de l'établissement de la valeur des constructions qui font partie d'un immeuble à l'égard duquel la méthode d'évaluation prévue par le règlement pris en vertu du paragraphe 10° de l'article 262 est obligatoire.

- ▶ Si le propriétaire ne notifie pas son désaccord : seuls les renseignements communiqués par l'évaluateur municipal doivent être utilisés

3. Application du processus

3.4 Effet du processus (18.4 LFM)

18.4. al.2 : *Dans le cas où le propriétaire a notifié son désaccord conformément à l'article 18.3, les règles suivantes s'appliquent aux fins de l'établissement de la valeur de ces constructions:*

1° l'évaluateur ne peut établir un coût neuf supérieur à celui qu'il a communiqué ni soustraire un montant inférieur à celui qu'il a indiqué dans la ventilation prévue à l'article 18.2;

2° le propriétaire ne peut faire reconnaître un coût neuf inférieur à celui qu'il a communiqué ni un montant supérieur à celui qu'il a indiqué dans sa ventilation.

- ▶ Si le propriétaire notifie son désaccord : la valeur au rôle doit être à l'intérieure des « balises »

3. Application du processus

3.5 Recours du propriétaire

- ▶ En l'absence de désaccord conforme à l'article 18.3 LFM: aucun recours du propriétaire (« forclos »)
- ▶ En cas de désaccord, le propriétaire peut déposer une demande de révision et ensuite une requête au TAQ
- ▶ Le TAQ ne pourra établir la valeur qu'entre les extrêmes déterminés par les renseignements communiqués

3. Application du processus

3.5 Recours du propriétaire

- ▶ Possibilité pour le propriétaire de déposer directement une requête au TAQ, sans demande de révision (138.5.1 LFM)
- ▶ Nécessité de présenter un écrit signé par le requérant et l'évaluateur municipal attestant que tous les actes prévus aux articles 18.1 à 18.5 LFM ont été accomplis

4. Analyse du processus par les tribunaux

- ▶ Peu de jugements portent sur le processus IVU
- ▶ Des débuts pour le moins hésitants pour le processus IVU
- ▶ *Beaulieu Canada c. Ville de Farnham 2002 CanLII 55681 (TAQ)*
 - ▶ Requête pour faire déclarer le recours non assujetti à la méthode d'évaluation prévue au Règlement
 - ▶ Avis selon 18.1 LFM transmis après le 1^{er} septembre 1999
 - ▶ La Ville tente de remédier à ce vice par certaines règles en droit administratif (qui tempèrent l'effet d'une omission)

4. Analyse du processus par les tribunaux

- ▶ Les parties sont-elles assujetties au processus IVU ?
- ▶ Le Tribunal le serait-il ?

[29] Toutefois, lors de l'argumentation, les parties semblaient convenir du principe selon lequel l'absence d'une communication du désaccord du propriétaire aurait pour conséquence de lier la requérante et le Tribunal, à l'étape de l'audition du recours. Ainsi, seuls les renseignements fournis préalablement au dépôt du rôle par l'évaluateur pourraient être utilisés dans l'établissement de la valeur réelle.

4. Analyse du processus par les tribunaux

[30] Le Tribunal est surpris de l'adhésion des parties à cette proposition sans autre démonstration apparente qu'un bulletin d'information. La détermination des droits d'une partie à une audition ainsi que la juridiction du Tribunal sont des questions complexes qui revêtent une importance capitale. Elles méritent un examen sérieux qui ne peut se faire que par une analyse exhaustive et rigoureuse des dispositions législatives. Tout en comprenant que les parties n'avaient pas à effectuer un tel exercice à cette étape-ci de l'audition du recours, il nous apparaît opportun de mentionner dès à présent qu'un simple bulletin d'information, fut-il émis par le ministère des Affaires municipales, ne répond pas à ces critères d'analyse et qu'en aucun cas, il ne saurait constituer une assise juridique valable à l'élaboration d'une règle de droit.

- ▶ À ce stade, aucune réponse du TAQ quant au caractère contraignant du processus !

4. Analyse du processus par les tribunaux

- ▶ *Alumiform inc. c. Saguenay* (2003 CanLII 57621) (TAQ)
 - ▶ Contestation du statut de l'immeuble à titre d'IVU
 - ▶ Défaut d'Alumiform de signifier son désaccord
 - ▶ Selon le TAQ, le Tribunal n'est pas lié par la décision de l'évaluateur de qualifier l'immeuble à titre d'IVU
 - ▶ Le processus IVU est un processus « pré dépôt »
 - ▶ Ici, le TAQ conclut que l'immeuble n'est pas un IVU, puisque l'immeuble est susceptible d'être vendu de gré à gré

4. Analyse du processus par les tribunaux

- ▶ *Alumiform inc. c. Saguenay* (2003 CanLII 57621) (TAQ)

[34] De plus, la jurisprudence reconnaît que l'immeuble à vocation unique n'offre une utilité qu'à un seul usager ou à un nombre restreint d'usagers, ce qui n'est pas le cas dans le présent dossier comme nous le verrons plus bas, de sorte qu'il existe un marché pour l'immeuble en litige et que la présente unité d'évaluation peut faire l'objet d'une vente de gré à gré, et partant ce troisième critère ne trouve pas application en l'espèce.

- ▶ Le TAQ conclut que l'immeuble n'est pas un IVU et qu'en l'espèce, la méthode d'évaluation prévue au Règlement n'est pas obligatoire

4. Analyse du processus par les tribunaux

- ▶ *Agropur Coopérative c. Chambord* (2003 CanLII 8621) (C.S.)
 - ▶ Requête en jugement déclaratoire et en nullité
 - ▶ vise à faire annuler la décision de l'évaluateur de désigner l'immeuble à titre d'IVU
 - ▶ Selon Agropur, le TAQ n'a compétence que sur les inscriptions, donc pas sur l'acte de désigner l'immeuble selon le Règlement
 - ▶ La Cour supérieure conclut que la désignation et la méthode d'évaluation est en lien direct avec la compétence du TAQ

4. Analyse du processus par les tribunaux

- ▶ Un jalon important : *Cepsa Chimie Bécancour inc. c. Bécancour* (2014 CanLII 59833)
 - ▶ Requête en irrecevabilité de la Ville
 - ▶ Cepsa ne communique pas son désaccord dans une réponse comme l'article 18.3 LFM lui permet
 - ▶ Selon Cepsa, le processus IVU vise à faire bénéficier à la requérante d'une « voie rapide », considérant le recours direct de 138.5.1 LFM

4. Analyse du processus par les tribunaux

- ▶ Un jalon important : *Cepsa Chimie Bécancour inc. c. Bécancour* (2014 CanLII 59833)
 - ▶ Selon le TAQ, les obligations prévues à 18.3 et 18.4 LFM sont des obligations et non des options :

[38] Quand sont utilisés les mots « doit » et « doivent », respectivement aux articles 18.3 et 18.4 LFM, ce n'est certes pas dans le sens d'avoir la faculté de faire ou de ne pas faire quelque chose. Il s'agit d'une obligation explicitement et catégoriquement imposée, et à l'évidence, il n'y a pas d'autres options, manières, ni d'autres voies possibles de contestation de la valeur en ce domaine particulier « de constructions à vocation unique » si ce n'est de suivre tous les pré-requis constatés à la simple lecture des articles 18.1, 18.2 et 18.3 LFM. En ces cas, il s'agit là d'un pré-requis essentiel et incontournable.

4. Analyse du processus par les tribunaux

- ▶ Un jalon *Cepsa Chimie Bécancour inc. c. Bécancour* (2014 CanLII 59833)
 - ▶ Ainsi, selon le TAQ, les obligations prévues au processus IVU sont obligatoires et non pas optionnelles, dès que l'immeuble est désigné
 - ▶ Quel est le rôle du TAQ sur la détermination de la valeur ?

« [43] La réponse à cette question est dictée limpидement à l'article 18.4 LFM quand le législateur exprime sans équivoque qu'il établit en quelque sorte une présomption irréfragable de véracité des renseignements communiqués par l'évaluateur municipal aux fins de l'établissement de la valeur des constructions qui font partie d'un immeuble à vocation unique, à moins que le propriétaire n'ait signifié dans les délais prévus à l'article 18.3 LFM son désaccord avec ceux-ci, ce qui en l'espèce n'³³avoir pas été fait. »

4. Analyse du processus par les tribunaux

- ▶ « [44] Encore une fois, le texte de loi est clair et l'intention du législateur y apparait nettement : créer à compter de l'adoption du projet de loi 440 en juin 1998 un régime spécial pour les bâtiments à vocation unique et imposer quant à leur traitement en évaluation municipale un régime exclusif et spécifique expressément prévu aux articles 18.1 et suivants LFM, complétés par l'article 138.5.1 LFM. Certes cette exception favorise, certains diront de manière inéquitable, les évaluateurs municipaux, et à l'inverse préjudicie les propriétaires de bâtiments visés aux articles 18.1 À 18.5 LFM, mais c'est la loi et à notre avis elle est claire et nette. En pareil cas, le TAQ n'a d'autres choix que de l'appliquer. De fait, ce n'est pas au TAQ que le législateur a enlevé des pouvoirs, c'est aux propriétaires d'immeubles comportant des bâtiments à vocation unique qu'il la fait, au profit évident des évaluateurs municipaux et de leurs commettants, les municipalités »

4. Analyse du processus par les tribunaux

- ▶ La suite : *Entreprise Indorama PTA Montréal c. Ville de Montréal* (2017 CanLII 50580
 - ▶ Requête d'Indorama visant à obliger la Ville à maintenir sa désuétude économique communiquée selon 18.2 LFM
 - ▶ La Ville plaide qu'elle n'est pas liée par le processus « pré dépôt »
 - ▶ Essentiellement, selon la Ville, le TAQ ne pourrait exercer sa juridiction prévue dans la *Loi sur la justice administrative* et « une interprétation stricte et rigide des articles 18.1 à 18.5 LFM qui empêcherait TAQ de corriger les erreurs commises lors de la préparation des déclarations visées aux articles 18.2 et 18.3 LFM »

4. Analyse du processus par les tribunaux

▶ La suite : *Entreprise Indorama PTA Montréal c. Ville de Montréal* (2017 CanLII 50580

▶ Le TAQ rejette les prétentions de la Ville et confirme que les parties sont liées par les informations transmises dans le cadre du processus IVU

« *[33] Le Tribunal constate donc une volonté, avant même que le législateur traite des IVU, de trouver une méthodologie d'évaluation qui permette de limiter le nombre et les coûts des contestations en la matière.*

[34] La lecture des débats sur la question, tant à l'Assemblée nationale[23] que devant la Commission de l'aménagement du territoire[24], confirme que cette volonté persiste au moment d'adopter les règles applicables à l'évaluation des IVU. »

4. Analyse du processus par les tribunaux

« [48] Pour peu qu'on ait connu les interminables débats qui ont occupé le Bureau de révision de l'évaluation foncière du Québec puis le Tribunal relativement à ce type d'immeubles avant l'instauration des IVU, la logique et le bon sens confirment cet objectif du législateur d'obliger les parties à effectuer un travail sérieux avant le dépôt du rôle pour établir le coût déprécié des IVU et de les lier aux résultats alors communiqués, tant pour le dépôt du rôle qu'aux diverses étapes de la contestation de l'évaluation, afin de ne leur permettre que des rapprochements. Après un tel travail lors du dépôt du rôle, il serait contre-productif que les parties puissent en mettre le résultat de côté devant le Tribunal et tout remettre en question. »

4. Analyse du processus par les tribunaux

« [45] Il est vrai que les délais qu'ils imposent se situent tous dans la période antérieure au dépôt du rôle, afin que les communications aient toutes été complétées préalablement à celui-ci et puissent donc avoir un impact potentiel sur la valeur déposée. Par contre, rien dans l'article 18.4 n'indique que les restrictions applicables à l'établissement de la valeur ne le sont que pour le dépôt du rôle : en utilisant simplement les mots aux fins de l'établissement de la valeur de ces constructions le législateur apparaît avoir prévu une application aussi large que dans les dispositions relatives au contenu du rôle, lesquelles définissent ce qui peut ou pas être inscrit au rôle et comment la valeur de l'unité d'évaluation doit être établie. »

4. Analyse du processus par les tribunaux

[49] De toute évidence les communications prévues par les articles 18.1 à 18.3 LFM, combinées avec les dispositions des articles 16, 18 et 18.5 LFM, ont pour but de permettre aux parties d'échanger les informations nécessaires pour établir le coût déprécié de l'IVU avant le dépôt du rôle afin que les coûts neufs et les dépréciations communiquées de part et d'autre soient le résultat d'un travail sérieux. Dans ce contexte, la volonté du législateur que la fourchette établie à l'article 18.4 LFM demeure un écart maximal à toutes les étapes de l'établissement de la valeur, dont au Tribunal, apparaît incontestable.

- ▶ Le processus IVU crée une « fourchette » qui lie le TAQ et les parties lors de l'établissement de la valeur
- ▶ Le processus oblige les parties à un travail sérieux

4. Analyse du processus par les tribunaux

- ▶ L'ajout récent au débat : *Kruger Publication Papers Inc. c Trois-Rivières (Ville)*, 2019 CanLII 20402 (QC TAQ)
 - ▶ Requête en irrecevabilité déposée par la Ville de Trois-Rivières à l'encontre des recours pour deux usines (Kruger Wayagamack et Kruger Trois-Rivières)
 - ▶ La Ville allègue que les propriétaires n'ont pas fourni une réponse conforme
 - ▶ La Ville a fourni un chiffrier comprenant le coût neuf, la dépréciation physique, les désuétudes fonctionnelle et économiques conformément à 18.2 LFM, et ce, pour chacun des bâtiments;
 - ▶ La réponse du propriétaire : un tableau global comprenant le coût neuf, la dépréciation physique et, indistinctement, les désuétudes fonctionnelles et économiques

4. Analyse du processus par les tribunaux

- ▶ L'ajout récent au débat : *Kruger Publication Papers Inc. c Trois-Rivières (Ville)*, 2019 CanLII 20402 (QC TAQ)
 - ▶ Le TAQ conclut que le désaccord ne provenait pas du propriétaire puisque la firme d'évaluateurs était mandatée par Kruger inc.

« [19] Considérant que le mandant en l'espèce n'est pas propriétaire des unités d'évaluation, et considérant de plus que les mandats sont rédigés en termes très généraux et ne peuvent viser un avis transmis en vertu de l'article 18.3 LFM, le Tribunal est d'avis que cela suffit pour déclarer les recours irrecevables, car les informations transmises le 28 mai 2015 ne peuvent être considérées comme celles du propriétaire au sens dudit article 18.3 LFM. »

4. Analyse du processus par les tribunaux

- ▶ L'ajout récent au débat : *Kruger Publication Papers Inc. c Trois-Rivières (Ville)*, 2019 CanLII 20402 (QC TAQ)
 - ▶ Au surplus, le défaut d'avoir fourni une réponse conforme emporte le droit de contester :

« [29] C'est pourquoi, en l'absence d'avis de désaccord des requérantes dans les délais prévus à l'article 18.3 LFM, la sanction prévue à l'article 18.4 LFM établit une **présomption de validité « juris et de jure »** des renseignements communiqués par l'intimée et ce motif suffit également pour déclarer les recours irrecevables. »

4. Analyse du processus par les tribunaux

- ▶ L'ajout récent au débat : *Kruger Publication Papers Inc. c Trois-Rivières (Ville)*, 2019 CanLII 20402 (QC TAQ) (demande pour permission d'en appeler devant la Cour du Québec)
 - ▶ Le processus vise à permettre l'échange d'informations pour entamer des négociations sérieuses :

«[25] Les informations transmises le 28 mai 2015 ne répondent pas aux exigences de la LFM, sont trop générales et ne permettent pas d'engager des négociations sérieuses selon le témoignage non-contredit de M. Stéphane Hamelin.

[26] Comme l'a souligné M. Hamelin, le sommaire transmis le 28 mai 2015 ne répond pas aux exigences de la loi et il a quand même tenté sans succès un rapprochement entre les parties après la date limite pour la transmission de la réponse du propriétaire sans aucune renonciation à prétendre devant le Tribunal⁴³
que ce sommaire ne constitue pas un avis de désaccord au sens de la LFM. »

5. Conclusion

- ▶ La jurisprudence sur le processus IVU a « évolué » depuis 20 ans
- ▶ Il ne s'agit plus que d'un simple processus pré dépôt de rôle, mais bien d'un mode particulier d'échange d'informations
- ▶ La jurisprudence se confirme : le processus est contraignant et emporte le rejet des recours s'il n'a pas été suivi
- ▶ L'importance de bien documenter votre dossier !
- ▶ Est-ce un processus utile ? Selon nous, absolument...lorsqu'il est bien fait!



Merci de votre attention!

DHC Avocats

800 Rue du Square-Victoria, bureau 4500

Montréal (Québec) H4Z 1A1

(514) 331-5010

Me Paul Wayland, avocat directeur

pwayland@dhcavocats.ca

Me Simon Frenette, avocat

sfrenette@dhcavocats.ca