

# TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC

## Section des affaires immobilières

**Date** : 13 juillet 2015

**Référence neutre** : 2015 QCTAQ 07381

**Dossier** : AUT-M-232578-1412

---

**Devant le juge administratif :**

PIERRE SÉGUIN

---

J.L. FREEMAN IMMOBILIÈRE S.E.C.

Partie requérante

c.

VILLE DE MONTRÉAL - ARR. D'OUTREMONT

Partie intimée



2097875482

---

## DÉCISION

---

[1] Ce recours est présenté devant le Tribunal administratif du Québec (ci-après le « Tribunal ») à l'encontre d'une décision du Service de l'aménagement urbain et du patrimoine de la Ville de Montréal (l'intimée) rendue le 11 novembre 2014.

[2] Cette décision refuse à la requérante le remboursement des frais de lotissement dans le cadre de l'acquisition d'un terrain adjacent au 121, avenue Maplewood.

[3] Dès le début de l'audience, le procureur de l'intimée soulève l'irrecevabilité du recours au motif qu'il n'a pas été signé par un avocat au nom de la requérante. Aussi, il soumet que le Tribunal n'a pas juridiction pour entendre le recours produit par la requérante et signé par M. Michel Muszca en vertu d'une procuration.

[4] Comme le statut de M. Muszca à l'audience doit d'abord être clarifié, le Tribunal lui a offert un délai pour consulter un avocat, mais il a décliné l'invitation.

[5] Les dispositions pertinentes de la *Loi sur le Barreau*<sup>1</sup> (LB) se lisent comme suit :

« 128. 1° Sont du ressort exclusif de l'avocat en exercice ou du conseiller en loi les actes suivants exécutés pour le compte d'autrui:

a) donner des consultations et avis d'ordre juridique;

b) préparer et rédiger un avis, une requête, une procédure et tout autre document de même nature destiné à servir dans une affaire devant les tribunaux;

c) préparer et rédiger une convention, une requête, un règlement, une résolution et tout autre document de même nature se rapportant à la constitution, l'organisation, la réorganisation ou la liquidation d'une personne morale régie par les lois fédérales ou provinciales concernant les compagnies, ou à l'amalgamation de plusieurs personnes morales ou à l'abandon d'une charte.

---

<sup>1</sup> RLRQ, chapitre B-1.



2° Sont du ressort exclusif de l'avocat en exercice et non du conseiller en loi les actes suivants exécutés pour le compte d'autrui:

a) plaider ou agir devant tout tribunal, sauf devant:

1° un conciliateur ou un arbitre de différend ou de grief, au sens du Code du travail (chapitre C-27);

2° la Commission des relations du travail instituée par le Code du travail;

3° la Commission de la santé et de la sécurité du travail instituée par la Loi sur la santé et la sécurité du travail (chapitre S-2.1), un bureau de révision constitué en vertu de cette loi ou de la Loi sur les accidents du travail (chapitre A-3), la section des affaires sociales du Tribunal administratif du Québec, institué en vertu de la Loi sur la justice administrative (chapitre J-3), s'il s'agit d'un recours portant sur l'indemnisation des sauveteurs et des victimes d'actes criminels, d'un recours formé en vertu de l'article 65 de la Loi sur les accidents du travail (chapitre A-3) ou d'un recours formé en vertu de l'article 12 de la Loi sur l'indemnisation des victimes d'amiantose ou de silicose dans les mines et les carrières (chapitre I-7), la Commission d'appel en matière de lésions professionnelles instituée par la Loi sur les accidents du travail et les maladies professionnelles (chapitre A-3.001) ou la Commission des lésions professionnelles instituée en vertu de cette loi;

4° la Régie du logement instituée en vertu de la Loi sur la Régie du logement (chapitre R-8.1);

5° la section des affaires sociales du Tribunal administratif du Québec, dans la mesure où il s'agit pour le ministre de l'Emploi et de la Solidarité sociale, ou pour un organisme qui est son délégué dans l'application de la Loi sur l'aide aux personnes et aux familles (chapitre A-13.1.1), de se faire représenter pour plaider ou agir en son nom;

6° un arbitre, un conciliateur, un conseil d'arbitrage ou un enquêteur, au sens de la Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction (chapitre R-20);

7° en matière d'immigration, la section des affaires sociales du Tribunal administratif du Québec, dans le cas et aux conditions prévus au troisième alinéa de l'article 102 de la Loi sur la justice administrative;

b) préparer et rédiger un testament, un codicille ou une quittance et tout contrat ou document, sauf les baux, affectant des immeubles et requérant l'inscription ou la radiation d'une inscription au Québec;



*c) préparer, rédiger et produire la déclaration de la valeur d'une succession, requise par les lois fiscales; le présent sous-paragraphe c ne s'applique pas aux personnes morales autorisées par la loi à remplir les fonctions de liquidateur de succession ou de fiduciaire;*

*d) préparer et rédiger un document ou une procédure pour l'enregistrement prescrit par la loi, d'une personne ou d'une société exploitant un commerce ou exerçant une industrie;*

*e) faire de la perception ou réclamer avec frais ou suggérer que des procédures judiciaires seront intentées. »*

(soulignement du Tribunal)

[6] Les dispositions de la LB qui concernent l'exercice de la profession d'avocat sont d'ordre public et c'est pourquoi le Tribunal doit se prononcer sur cette question. La Cour suprême du Canada s'est prononcée comme suit dans l'arrêt Fortin c. Chrétien<sup>2</sup> :

*« 11 Depuis déjà plusieurs années, le législateur québécois assujettit l'exercice de certaines professions à des restrictions et à différents mécanismes de contrôle. Adopté pour la première fois en 1973, le Code des professions, L.R.Q., ch. C-26 (« C.P. »), régit maintenant les 44 ordres professionnels constitués en vertu de la loi. Il crée un organisme, l'Office des professions du Québec, qui a pour fonction de veiller à ce que chacun d'eux accomplisse le mandat qui leur est expressément confié par le Code et qui constitue leur principale raison d'être, assurer la protection du public (art. 12 et 23 C.P.). Dans la poursuite de cet objectif fondamental, le législateur a accordé aux membres de certaines professions le droit exclusif de poser certains actes. En effet, en vertu de l'art. 26 C.P., le droit exclusif d'exercer une profession n'est « conféré que dans les cas où la nature des actes posés par ces personnes et la latitude dont elles disposent en raison de la nature de leur milieu de travail habituel sont telles qu'en vue de la protection du public, ces actes ne peuvent être posés par des personnes ne possédant pas la formation et la qualification requises pour être membres de cet ordre ».*

*12 La profession juridique est l'une d'entre elles. L'article 128 L.B. énonce notamment que les actes suivants sont du ressort exclusif des avocats et conseillers en loi lorsqu'ils sont exécutés pour le compte d'autrui : a) donner des consultations et des avis d'ordre juridique, b) préparer et rédiger un avis, une requête, une procédure et tout autre document de même nature destiné à servir dans une affaire devant les tribunaux, c) préparer et rédiger une convention, une requête, un règlement, une résolution et tout document de même nature se rapportant à la constitution, l'organisation, la réorganisation ou la liquidation d'une corporation, alors que seul*

---

<sup>2</sup> 2001 CSC 45.



*l'avocat peut plaider ou agir devant tout tribunal à l'exception de ceux énumérés au sous-par. 128(2)a).*

[...]

21 *L'ordre public est constitué de certains interdits sociaux qui restreignent la liberté contractuelle des parties. Ils marquent l'existence, au-delà des intérêts particuliers, d'intérêts généraux que les parties doivent respecter (art. 9 C.c.Q.). Le critère qui distingue les lois d'ordre public des autres types de loi réside dans l'intérêt public, plutôt que simplement privé, dont se soucie le législateur. Je partage l'opinion de la Cour d'appel selon laquelle les dispositions de la Loi sur le Barreau concernant l'exercice de la profession d'avocat sont d'ordre public, puisqu'elles tendent à protéger l'intérêt général. La doctrine est unanime à ce sujet. Le juge Baudouin et le professeur Jobin, dans leur traité consacré au droit des obligations, sont d'avis que les lois d'organisation des corporations professionnelles sont d'ordre public politique et moral ou de direction (par opposition à l'ordre public économique ou de protection), au même titre que les lois portant sur l'administration de la justice, l'organisation de l'État, les lois administratives et fiscales et les lois pénales. Elles ont toutes en commun le fait qu'elles visent à protéger « l'ensemble des institutions qui constituent la base des règles du jeu de la société » : J.-L. Baudouin et P.-G. Jobin, *Les obligations* (5<sup>e</sup> éd. 1998), p. 157, no 133. (Voir également J. Pineau, D. Burman et S. Gaudet, *Théorie des obligations* (3<sup>e</sup> éd. 1996), p. 255, no 165, et D. Lluelles avec la collaboration de B. Moore, *Droit québécois des obligations* (1998), vol. 1, p. 663-664, nos 2028-2030.)*

22 *Les tribunaux se sont également penchés sur la question. Dans l'affaire *Pauzé c. Gauvin*, [1954] R.C.S. 15, p. 19, notre Cour a déclaré que la Loi des architectes, S.R.Q. 1941, ch. 272, avait été adoptée en vue de protéger l'intérêt général et de procurer au public les services de personnes réellement compétentes, afin d'assurer que les édifices soient convenablement construits. Cette position fut réitérée dans l'affaire *Garcia Transport Ltée c. Cie Trust Royal*, [1992] 2 R.C.S. 499. À la page 524, le juge L'Heureux-Dubé, exprimant l'opinion de notre Cour, faisait état du fait que les tribunaux avaient jugé de façon constante que les lois établissant des normes professionnelles étaient d'ordre public, bien qu'en un sens elles protégeaient un groupe restreint au sein de la société. L'affaire *In re Réserves du Nord (1973) Ltée: Biega c. Druker*, [1982] C.A. 181, traite plus spécifiquement des dispositions de la Loi sur le Barreau. Dans cette affaire, le juge L'Heureux-Dubé, alors à la Cour d'appel du Québec, jugeait invalide une convention conclue à l'encontre de l'art. 56 L.B. qui interdisait à un avocat d'agir pour le syndic d'une faillite si dans les deux années précédant la faillite, il avait représenté la débitrice et ce afin d'éviter les conflits d'intérêts. À la page 191, elle affirmait :*

*Édictée en vue de la protection du public, la Loi du Barreau, y compris les règlements adoptés sous l'empire de cette loi (art. 22), contient des dispositions impératives et prohibitives ainsi que des sanctions (art. 48). L'exercice exclusif d'une profession est une matière d'ordre public. Depuis, la Loi des architectes et la Loi des ingénieurs civils*



*ont, au motif de la protection du public, été considérées à maintes reprises comme des lois d'ordre public Pauzé c. Gauvin. »*

(soulignement du Tribunal)

[7] Puisque les dispositions de la LB qui concernent l'exercice de la profession d'avocat sont d'ordre public, le Tribunal aurait pu soulever cette question d'office selon la jurisprudence bien établie. À cet égard, la Cour d'appel s'exprimait comme suit dans l'arrêt Péto-Canada inc. c. Montréal-Est (Ville)<sup>3</sup>, au paragraphe 24 :

*« [24] Loin d'être simplement accessoire, cette question est fondamentale puisqu'une réponse négative aura des conséquences fatales sur les pourvois entrepris. Il s'agit d'une question d'ordre public qui peut être soulevée d'office et en tout temps. »*

(soulignement du Tribunal)

[8] En l'espèce, quelles sont les conséquences si le présent recours est une procédure visée à l'article 128 LB. Cette question se pose quant à la signature du recours (recevabilité du recours ou responsabilité du Barreau de faire respecter sa Loi ou les deux) et quant à l'audience (le droit de l'administrateur de témoigner, questionner, plaider).

[9] À la lumière des dispositions précitées, le Tribunal est d'avis que M. Muszca peut témoigner et représenter la requérante dont il est dirigeant, mais il ne peut pas plaider, et ce, en autant que le recours soit recevable, ce que doit décider le Tribunal, car il s'agit d'une question d'ordre public.

[10] À cet égard, rappelons que l'article 128 (1) b) LB énonce clairement que seul un avocat peut préparer et rédiger une requête pour le compte d'autrui. Il s'agit d'un principe important et notre Tribunal s'est exprimé comme suit dans l'affaire Verdicchio c. Ville de Montréal et P.G.Q.<sup>4</sup> au paragraphe 31 :

*« La complaisance n'a pas sa place en droit sur des principes aussi importants. Déjà, nos lois permettent à une personne de se représenter elle-même devant tous nos tribunaux, mais l'empêchent toutefois d'agir pour le compte d'autrui, même un parent, si elle ne revendique pas le titre d'avocat. »*

---

<sup>3</sup> 2003 CanLII 47970 (QC CA).

<sup>4</sup> 2009 QCTAQ 09188.



[11] Aussi, le Tribunal comprend que l'un des objectifs de la *Loi sur la justice administrative*<sup>5</sup> (LJA) est l'accessibilité, comme le stipule le premier alinéa de l'article 1 :

« 1. La présente loi a pour objet d'affirmer la spécificité de la justice administrative et d'en assurer la qualité, la célérité et l'accessibilité, de même que d'assurer le respect des droits fondamentaux des administrés. »

[12] Toutefois, même si l'accessibilité à la justice est un principe bien reconnu, elle ne justifie pas d'écarter l'application de la LB, comme le soulignait la Cour suprême dans l'arrêt *Fortin c. Chrétien* (précité), au paragraphe 54 :

« 54 Ainsi, s'il est éminent louable de favoriser l'accessibilité à la justice et s'il est vrai que d'offrir aux justiciables la possibilité de se représenter seuls et de présenter les actes de procédure qu'ils jugent appropriés constitue la reconnaissance du libre arbitre des justiciables et, dans une certaine mesure, une piste de solution, on ne saurait affirmer qu'il s'agit d'une fin en soi. À chaque jour, les tribunaux à travers le Canada contribuent dans une certaine mesure à rendre la justice plus accessible. Par exemple, ils assurent la mise en œuvre de garanties constitutionnelles, dont le droit à l'assistance d'un interprète et le droit d'employer la langue officielle de son choix dans les procédures intentées devant eux. Les greffiers et greffières des cours fournissent également une aide technique précieuse aux justiciables et les juges encadrent et guident les personnes non représentées par des avocats dans l'exercice de leurs droits. Cependant, ils ne sauraient en aucune façon remplacer l'avocat. Celui-ci, en tant qu'officier de justice, joue un rôle essentiel dans notre système de justice, au niveau de la représentation des droits des justiciables devant les tribunaux, mais également à l'étape préalable de règlement à l'amiable des litiges. (...) »

(soulignements du Tribunal)

[13] Le Tribunal, après analyse du dossier et des dispositions législatives en cause, s'appuie sur la jurisprudence bien établie de déclarer de tels recours irrecevables à moins de circonstances exceptionnelles ou d'un contexte très particulier, comme dans les affaires *117437 Canada inc. c. Ville de Lévis*<sup>6</sup> ou *Groupe Bernek c. Ville de Berthierville*<sup>7</sup> ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

[14] Dans l'affaire *Bélangier c. Municipalité de Saint-Marcel*<sup>8</sup>, le Tribunal écrit au paragraphe 28 :

---

<sup>5</sup> RLRQ, c. J-3.

<sup>6</sup> 2014 QCTAQ 0159.

<sup>7</sup> 2015 QCTAQ 041220.

<sup>8</sup> 2013 QCTAQ 01912.



« [28] Sous réserve de l'article 102 LJA qui ne trouve pas application ici, il en résulte que seul un avocat peut préparer et rédiger un avis, une requête, une procédure et tout autre document de même nature destiné à servir dans une affaire devant les tribunaux. Le défaut de se conformer à cette exigence législative rend le recours irrecevable. [...] »

[15] Dans l'affaire Chalets Village (G.E.) inc. et Gestion Gilles Éthier inc. c. Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges et autres<sup>9</sup>, le Tribunal s'exprime ainsi aux paragraphes 22 à 24 :

« [22] Or, en rédigeant les procédures introductives des recours au nom des compagnies, M. Éthier enfreint la règle énoncée à l'article 128 LB.

[23] Les requêtes introductives des recours sont en elles-mêmes des procédures visées à l'article 128 LB. À moins d'une exception, ce qui n'est pas le cas ici, chaque procédure faite au nom d'autrui doit l'être par un avocat.

[24] Le Tribunal ne peut que déclarer les recours irrecevables parce que la loi n'autorise pas leur rédacteur et signataire à agir au nom d'autrui. »

[16] Enfin, en plus des décisions de notre Tribunal sur cette question d'irrecevabilité, la Cour supérieure s'est prononcée sur la question dans une décision du 15 mai 2014 dans l'affaire *E.D. c. Tribunal administratif du Québec*<sup>10</sup>. Soulignons que cette décision est pendante devant la Cour d'appel du Québec.

[17] La Cour supérieure a énoncé dans son jugement que l'article 128 LB comporte deux séquences : d'une part, préparer et déposer une procédure destinée à servir dans une affaire devant les Tribunaux (premier alinéa) et d'autre part, plaider ou agir devant tout tribunal (deuxième alinéa).

[18] Selon la Cour supérieure, si le mot « agir » devait signifier « rédiger des procédures », le législateur n'aurait pas pris le soin d'écrire « agir devant tout tribunal ». Aussi, s'il voulait donner au mot « agir » le sens de « préparer et rédiger une requête », le législateur aurait repris les mêmes mots utilisés au premier alinéa.

[19] La Cour supérieure n'a pas eu besoin d'invoquer l'exception prévue à l'article 129c) LB, lequel prévoit qu'aucune des dispositions de l'article 128 ne limite ou restreint le droit

---

<sup>9</sup> 2013 QCTAQ 02458.

<sup>10</sup> 2014 QCCS 2226.





des organismes privés ou publics de se faire représenter par leurs dirigeants, sauf aux fins de plaidoirie, devant tout organisme exerçant une fonction quasi judiciaire.

[20] Avec égards, le Tribunal ne peut s'inspirer de trois décisions récentes de nos collègues qui ont appliqué l'exception prévue au paragraphe c) de l'article 129 LB, d'autant plus qu'une autre décision plus récente en vient à la conclusion contraire.

[21] D'abord, dans l'affaire *9198-2405 Québec inc. c. Ville de Longueuil*<sup>11</sup>, qui fait l'objet d'une requête pour permission d'appeler en Cour du Québec (505-80-006723-159) et d'une requête en révision judiciaire devant la Cour supérieure (505-17-008094-155), il a été pris pour acquis que notre Tribunal devait nécessairement exercer une fonction quasi judiciaire puisqu'il ne fait pas partie des tribunaux qui exercent une fonction judiciaire. Avec respect, une distinction peut s'imposer avec notre Tribunal en l'absence de définition de fonctions quasi judiciaires à l'article 1 LB. De plus, les parties ont admis que les conditions requises étaient satisfaites pour que l'exception prévue à l'article 129 c) LB s'applique, ce qui a évité un débat sur la notion de fonction quasi judiciaire.

[22] Ensuite, dans l'affaire *Alma Consulting Group c. Ville de Laval*<sup>12</sup>, il a été décidé, en *obiter dictum*, que notre Tribunal exerce une fonction quasi judiciaire tout en étant un tribunal juridictionnel. Cette décision fait aussi l'objet d'une requête pour permission d'appeler en Cour du Québec.

[23] Enfin, dans l'affaire *Laboratoire Charles River Services Précliniques Montréal ULC c. Ville de Sherbrooke*<sup>13</sup>, le Tribunal s'est fondé sur la décision *Alma Consulting Group* pour disposer de l'exercice d'une fonction quasi judiciaire. Rappelons que cette dernière décision fait l'objet d'une requête pour permission d'appeler en Cour du Québec.

[24] Pour autant que besoin soit, et cela étant dit avec égards, une telle situation serait académique, car même si l'exception prévue à l'article 129 c) LB pouvait s'appliquer à notre Tribunal (ce qui ne serait pas le cas, car nous soumettrons plus loin que l'une des conditions requises audit article n'est pas satisfaite, à savoir que notre Tribunal n'est pas un organisme exerçant une fonction quasi judiciaire, mais plutôt un tribunal juridictionnel spécialisé), cela ne pourrait bonifier un recours nul *ab initio*.

---

<sup>11</sup> 2015 QCTAQ 04261.

<sup>12</sup> 2015 QCTAQ 051203

<sup>13</sup> 2015 QCTAQ 06674.



[25] En effet, l'exception prévue audit article 129 c) LB ne vise que l'étape de la représentation devant un organisme exerçant une fonction quasi judiciaire et non l'étape de préparation et rédaction du recours.

[26] Rappelons que dans l'affaire E.D., précitée, la Cour supérieure a énoncé que l'article 128 LB comporte deux séquences, à savoir préparer et déposer une procédure destinée à servir dans une affaire devant les Tribunaux (premier alinéa) et plaider ou agir devant tout tribunal (deuxième alinéa).

[27] Le Tribunal est d'avis que l'article 129 LB vient préciser seulement le deuxième alinéa de l'article 128 LB, à savoir qu'un dirigeant peut représenter un organisme privé ou public sauf aux fins de plaidoirie devant tout organisme exerçant une fonction quasi judiciaire, en autant que le recours soit valablement intenté.

[28] Avec égards, le Tribunal considère que le défaut de se conformer aux exigences de la LB entraîne la nullité absolue du recours et non une nullité relative.

[29] Ainsi, même une comparution *a posteriori* par un avocat n'aurait pu valider rétroactivement le recours *ab initio*, car il n'a pas été préparé ou signé par un avocat.

[30] Pour autant que besoin soit, car le Tribunal est d'avis pour les motifs exprimés plus haut que l'exception prévue à l'article 129 c) LB ne peut s'appliquer en présence d'un recours nul *ab initio*, il est quand même d'intérêt de se prononcer sur ladite exception.

[31] Deux approches s'opposent actuellement devant notre Tribunal et rappelons que les tribunaux supérieurs sont saisis de la question de l'exception prévue à l'article 129 c) LB.

[32] Une nouvelle décision récente de notre Tribunal conclut que l'exception prévue audit article 129 c) LB ne pouvait s'appliquer, *l'affaire Prêts Mont-Val inc. c. Ville de Laval*<sup>14</sup> où le doyen des juges de notre Tribunal fait une analyse approfondie de la question et conclut que notre Tribunal n'est pas un organisme quasi judiciaire.

[33] Cette décision s'inscrit dans l'approche développée dans l'affaire *Raven c. Ville de Montréal*<sup>15</sup> où il a été décidé que notre Tribunal n'est pas un organisme exerçant une fonction quasi judiciaire, mais plutôt un tribunal juridictionnel spécialisé. Le juge Collin ne

---

<sup>14</sup> 2015 QCTAQ 061214.

<sup>15</sup> 2015 QCTAQ 04983.



retient pas l'approche développée dans l'affaire *Alma Consulting Group c. Ville de Laval*<sup>16</sup>, soulignant qu'il ne pouvait souscrire à la proposition à l'effet que notre Tribunal exerce une fonction quasi judiciaire tout en étant un tribunal juridictionnel, l'un étant à l'opposé de l'autre.

[34] Pour déterminer si un organisme exerce des fonctions quasi judiciaires, le test demeure celui énoncé en 1979 par la Cour suprême dans l'arrêt *Ministre du Revenu national c. Coopers et Lybrand*<sup>17</sup>. Aussi, en 2001, la Cour d'appel a rendu un arrêt situant notre Tribunal à un niveau supérieur sur le large spectre des tribunaux administratifs dans l'affaire *Québec (Procureur général) c. Barreau de Montréal*<sup>18</sup>. La Cour d'appel a notamment apprécié la nature de notre Tribunal, lequel exerce une fonction exclusivement juridictionnelle et a considéré que notre Tribunal dispose de compétences qui sont normalement confiées aux cours de justice, par exemple trancher des questions constitutionnelles et décider de recours mettant en jeu les intérêts financiers ou politiques de l'État en tant que partie au litige.

[35] C'est en prenant ces éléments dans leur ensemble que la Cour d'appel situait notre Tribunal sur le spectre des tribunaux administratifs, à un niveau supérieur d'exigence en ce qui concerne l'indépendance judiciaire des juges administratifs.

[36] En 2012, la Cour d'appel s'est prononcée sur la distinction entre un tribunal judiciaire et un forum d'adjudication spécialisé ou tribunal administratif, dans l'arrêt *Commission scolaire Marguerite-Bourgeois c. Gallardo*<sup>19</sup>, sans toutefois traiter de la notion de fonction quasi judiciaire.

[37] En 2015, la Cour suprême vient récemment de se prononcer sur les normes applicables en appel d'une décision finale du Tribunal des droits de la personne, dans l'arrêt *Mouvement laïque québécois c. Saguenay*<sup>20</sup>.

[38] Dans cet arrêt, la Cour suprême a conclu que le Tribunal des droits de la personne est un tribunal administratif spécialisé.

---

<sup>16</sup> 2015 QCTAQ 051203.

<sup>17</sup> (1979) I.R.C.S. 495.

<sup>18</sup> 2001 RJQ 2058.

<sup>19</sup> 2012 QCCA 908.

<sup>20</sup> 2015 CSC 16.



[39] En distinguant une cour de justice d'un tribunal administratif spécialisé, il est intéressant de noter que la Cour suprême ne traite pas de la notion de fonction quasi judiciaire de sorte que, compte tenu du libellé de la *Loi sur le Barreau*, il est respectueusement soumis que notre Tribunal ne peut être qualifié d'organisme exerçant une fonction quasi judiciaire, mais il serait soit un tribunal administratif spécialisé ou un tribunal juridictionnel spécialisé ou encore un organisme juridictionnel spécialisé.

[40] Avec égards, le Tribunal en vient à la conclusion que l'exception prévue au paragraphe c) de l'article 129 LB ne peut s'appliquer en l'espèce, car notre Tribunal n'exerce pas une fonction quasi judiciaire comme des commissions ou des régies qui ont un double rôle de réglementation et d'adjudication, mais seulement un rôle d'adjudication ou juridictionnel.

[41] Le Tribunal en vient donc à la conclusion que le recours en l'espèce est irrecevable.

[42] Pour autant que le besoin soit, le Tribunal disposera maintenant de la question de sa juridiction pour entendre le recours, car cette question a été soulevée par le procureur de l'intimée.

[43] Le recours de la requérante fait suite à la décision de l'intimée de refuser le remboursement des frais de lotissement.

[44] La requérante demande que l'intimée lui rembourse 49 870 \$, soit la différence entre les frais de lotissement payés (247 170 \$) et ceux établis (197 300 \$) en tenant compte d'une réduction de valeur de la partie morcelée.

[45] La valeur foncière du terrain morcelé a été ajustée à la baisse à la suite d'une entente avec l'évaluateur de l'intimée.

[46] Lors de la délivrance du permis de lotissement, la somme d'argent versée pour les frais de parc a été établie à 247 870 \$, soit en multipliant par 10 % la valeur du terrain selon le rôle d'évaluation foncière en vigueur au moment de la demande (10 % x 2 471 000 \$) en y ajoutant 700 \$ pour la tarification applicable à l'émission du permis.



[47] Notre Tribunal a une compétence qui est prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU)<sup>21</sup>, et qui prévoit dans quelles circonstances il est possible de contester la valeur établie par l'évaluateur.

[48] L'article 117.1 de la LAU prévoit :

*« La municipalité ou le propriétaire peut contester, devant le Tribunal administratif du Québec, la valeur établie par l'évaluateur conformément aux trois premiers alinéas de l'article 117.6.*

*Cette contestation ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigée par la municipalité sur la base de la valeur établie par l'évaluateur. »*

[49] En l'espèce, la valeur du terrain utilisé par l'intimée n'a pas été établie par un évaluateur en vertu des trois premiers alinéas de l'article 117.6 LAU, aux fins du calcul des frais de lotissement, mais en vertu du quatrième alinéa dudit article.

[50] Il n'est donc pas possible de contester devant notre Tribunal la valeur établie par l'évaluateur, car l'intimée plaide que le règlement de lotissement en vigueur prévoit la même règle que celle prévue au quatrième alinéa dudit article 117.6 LAU, soit l'utilisation de la valeur au rôle foncier.

[51] Ledit article 117.6 LAU prévoit que la date à laquelle la valeur doit être considérée aux fins de lotissement et stipule ce qui suit :

*« 117.6 Pour l'application de l'article 117.4, la valeur du terrain devant être cédée ou du site est considérée à la date de la réception par la municipalité de la demande de permis de construction ou du plan relatif à l'opération cadastrale, selon le cas, et est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation.*

*Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité.*

*Les deux premiers alinéas s'appliquent aux fins de l'établissement de la valeur de tout autre terrain que ceux visés au premier alinéa, si cette valeur doit être établie pour l'application des règles de calcul prévues à l'article 117.3.*

*Malgré les trois premiers alinéas, le règlement peut prévoir l'utilisation du rôle d'évaluation foncière de la municipalité. Dans un tel cas, si un terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie constitue, à la date visée au premier alinéa, une*

---

<sup>21</sup> RLRQ, c. A-19.1.



*unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de la présente section est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1). Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, les trois premiers alinéas s'appliquent. »*

[52] La requérante avait le fardeau de démontrer que la valeur ait été établie par un évaluateur en vertu des trois premiers alinéas de l'article 117.6 LAU aux fins du calcul des frais de lotissement pour que le Tribunal ait compétence conformément à l'article 117.7 LAU, ce qu'elle n'a pu faire.

[53] Le Tribunal en vient donc à la conclusion que le recours est irrecevable pour ce motif également.

**POUR CES MOTIFS**, le Tribunal :

**REJETTE** le recours;

**LE TOUT** avec dépens.

---

PIERRE SÉGUIN, j.a.t.a.q.

Dagenais, Gagnier, Biron,  
Mes Sébastien Caron et Anne-Marie Lemieux  
Procureurs de la partie intimée

