



Mérule pleureuse Québec

Fiche d'information juridique

Les municipalités et la mérule pleureuse

Les sinistrés se posent de nombreuses questions en ce qui concerne la déclaration de la problématique auprès de leur municipalité. Ce passage quasi obligé peut être requis à différents moments, selon votre dossier. Vous trouverez des réponses à vos questions dans cette fiche.

Quels sont mes droits et obligations vis-à-vis ma municipalité ?

En date du 1er décembre 2020, aucune information n'a permis de conclure que les propriétaires d'un bâtiment contaminé par la mérule pleureuse ont des obligations particulières envers leur municipalité. Toutefois, il est recommandé de vérifier la règlement de sa municipalité puisque de nouvelles mesures pourraient être ajoutées depuis la publication de cette fiche.

Quels permis dois-je obtenir de ma municipalité pour les travaux ?

- Des permis et autorisations vous seront nécessaires lors de la réalisation de travaux sur votre maison. Il faut donc faire des recherches selon votre municipalité, ville ou municipalité régionale de comté, afin de réaliser vos travaux conformément aux exigences.
- Toutefois, le [Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation](#) (MAMH) a établi certaines modalités générales à l'obtention d'un certificat d'autorisation et/ou d'un permis. La loi sur l'aménagement et l'urbanisme régit les permis et les certificats aux articles 119 à 122.

Voici quelques permis et certificats et leurs utilités

PERMIS DE CONSTRUCTION

- Nouvelle construction
- Transformation ou agrandissement d'un bâtiment
- Ajout d'un bâtiment

CERTIFICAT D'AUTORISATION

- Déplacement, réparation ou démolition d'une construction
- Remblais et déblais
- Plantation et abattage d'arbres
- Ouvrage en zone inondable ou de contraintes, etc.

ATTENTION!

- Renseignez-vous avant d'effectuer toute intervention sur **un bâtiment patrimonial cité** puisque des exigences spécifiques pourraient s'appliquer.
- En **zone agricole**, la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles pourrait exiger que vous entrepreniez certaines démarches auprès de la Commission de la protection du patrimoine agricole.

Saviez-vous que...

La **Société d'habitation du Québec** (SHQ) a mis en programme d'aide financière « qui a pour objectif de réduire le fardeau financier des propriétaires de bâtiments résidentiels contaminés par ce champignon »? Le programme d'intervention résidentielle-mérule permet sous certaines conditions d'admissibilité d'obtenir un montant maximal de 150 000\$ dans le cas d'un bâtiment admissible à la démolition et à la reconstruction ou un montant de 90 000\$ pour les autres cas.

Les personnes admissibles sont les « personnes physiques qui sont propriétaires d'un bâtiment et qui l'occupent à titre de résidence principale. » Des programmes tels que Rénovation Québec et RénoRégion pourraient, dans certains cas, aider les propriétaires d'un bâtiment contaminé par ce champignon.

La révision foncière, qu'est-ce que c'est ?

La révision foncière consiste à **réévaluer la valeur d'un bâtiment afin de refléter une diminution de valeur** d'une unité d'évaluation au rôle d'évaluation foncière. Une révision à la baisse a pour effet de diminuer les taxes municipales et scolaires que le propriétaire va payer (MAMH).

L'article 174 de la Loi sur la fiscalité municipale (LFM) vient préciser les situations (incendie, destruction, démolition ou disparition de tout ou partie d'un immeuble faisant parti de l'unité) dans lesquelles le rôle d'évaluation foncière va être modifié. Cet article de loi met des barèmes qui n'incluent pas directement la situation de la mérule pleureuse.



La jurisprudence est assez partagée quand vient le temps d'interpréter l'article 174 par.6

Interprétation large

- Doucet c. Trois-Rivières, AZ-94031231 (C.Q.), 10 Juin 1994.

« (...) Heureusement, il est possible de retrouver ce souci d'équité fiscale au paragraphe 6 de l'article 174. En effet, La Cour croit que les situations qui y sont énumérées ne sont pas limitatives. La philosophie qui sous-tend ce paragraphe 6 vise à obliger l'évaluateur à modifier le rôle lorsque d'une circonstance découle une diminution manifeste de la valeur d'une unité d'évaluation. » (Page 3)

- Massé c. Waterloo, AZ-50067742 (T.A.Q), 7 octobre 1999.

« [16] (...) D'ailleurs, comme l'a indiqué le juge Gagnon, l'article 174 (6) L.F.M. n'est pas limitatif et permet de corriger des situations inéquitables qui heurtent la conscience judiciaire. La philosophie qui sous-tend ce paragraphe 6 vise à obliger l'évaluateur à modifier le rôle lorsqu'une diminution manifeste de valeur résulte de circonstances bien identifiées. »

- 109424 Canada Inc. c. Ville de Laval, (C.Q.), 2000 CanLII 17268 (QCCQ).

« Le législateur prescrit que l'évaluateur municipal doit modifier le rôle lorsque survient un événement qui détruit un immeuble. Le Tribunal retient que le mot « événement » n'a pas le sens restrictif que veut lui donner la défenderesse. Dans certains cas, la contamination peut constituer un événement entraînant la «destruction» d'un immeuble. Le Tribunal considère qu'il y aura destruction ou non selon l'ampleur de la contamination révélée par la preuve. » (Pages 12-13)

Interprétation stricte

- 9185-6617 Québec Inc. c. Ville de Longueuil, 2019 QCCA 1663

« En effet, le TAQ [Tribunal administratif du Québec] prend en compte le principe de l'immutabilité consacré à l'article 76 LFM dont l'objet est de « procurer une stabilité et une prévisibilité du fardeau fiscal non seulement pour les finances municipales, mais aussi pour les contribuables ». Il détermine également que les motifs de tenue à jour précisés à l'article 174 LFM [loi sur la fiscalité municipale] doivent être interprétés restrictivement puisque dérogeant à ce principe de l'immutabilité. » (Par.18)

- Groupe Champlain Inc. c. Châteauguay (Ville de), 2007 QCCA169

« L'article 174 LFM déroge au principe de l'immutabilité du rôle en cours d'exercice, un principe consacré à l'article 76 LFM et dont l'objectif est d'ordre public puisqu'il assure aux contribuables et aux municipalités un minimum de sécurité financière. Le caractère exceptionnel de l'article 174 LFM commande une interprétation restrictive. » (par.48-49)

La **possibilité** de faire **modifier le rôle d'évaluation municipal** varie selon l'interprétation de la Loi sur la fiscalité municipale qui en est faite.

Être propriétaire d'une résidence contaminée à la mérule pleureuse qui sera démolie ou décontaminée vous amènera inévitablement à entrer en contact avec votre ville ou municipalité afin d'obtenir les permis nécessaires pour entamer les travaux.

Dans le cas d'une démolition, vous aurez probablement à justifier votre démarche. Le rapport d'un spécialiste en bâtiment émettant un avis sur la démolition d'un bâtiment pourrait appuyer votre demande.

La section PBSC Faculté de droit de l'Université Laval ne peut fournir d'avis juridiques. Le présent document ne comporte qu'une discussion générale sur certaines questions juridiques et connexes, et ne constitue pas un avis juridique. Veuillez consulter un(e) avocat(e) si vous avez besoin d'un avis juridique.

Contactez le **service d'urbanisme ou d'aménagement du territoire de votre localité afin d'obtenir la liste des renseignements à fournir lors d'une demande**



Ressources supplémentaires

Règlement sur les permis et les certificats

mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglement-sur-les-permis-et-les-certificats-en-urbanisme/

Assistant-Permis (plusieurs villes ont des sites pouvant guider les utilisateurs)

Ville de Québec : ville.quebec.qc.ca/services/assistant-permis/index.aspx

Ville de Chateauguay : ville.chateauguay.qc.ca/permis/assistant-permis-residentiel-outil-aide/

Bibliographie

Législation québécoise

Code civil du Québec (RLRQ)

Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et à la protection des renseignements personnels, RLRQ, c. A-2.1

Loi sur la fiscalité municipale, RLRQ, c. F-2.1

Jurisprudence québécoise

9185-6617 Québec Inc.c. Ville de Longueuil, 2019 QCCA 1663

109424 Canada Inc.c.Laval (Ville), EYB 2000-17705 (QCCQ), 2000 CanLII 17268

Doucet c. Trois-Rivières (Ville de), [1994] R.J.Q. 2067 (QCCQ)

Groupe Champlain Inc. c. Châteauguay (Ville de), 2007 QCCA 169

Massé c. Waterloo (Ville de), AZ-50067742(T.A.Q)

Paquin c. Gilbert, 2015 QCCS 5387

Doctrine

Collection de chambres professionnelles, rapport de consultation de commission parlementaire de l'Assemblée nationale du Québec et sources Internet

COTNAM, G., «Les réclamations à la suite de la présence de moisissures et leur impact en droit des assurances», dans *Service de la formation continue, Barreau du Québec*, vol. 185, *Développements récents en droit des assurances 2003*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 115, 115-137 [En ligne], [https://unik.caij.qc.ca/permalien/developpements_recents/185/1154] (JuriBistroeDOCTRINE)

MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DE L'HABITATION, *Répertoire des municipalités*, Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2010, [En ligne], [<https://www.mamh.gouv.qc.ca/repertoire-des-municipalites/>]

QUÉBEC, COMITÉ INTERMINISTÉRIEL SUR LA MÉRULE PLEUREUSE, *Rapport sur l'état de la situation sur la Mérule pleureuse au Québec (4036-20180208)*, Québec, Assemblée nationale du Québec, 2017.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, *Programme d'intervention résidentielle -mérule*, Société d'habitation du Québec, 2021, [En ligne], [http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme_dintervention_residentielle_merule.html]

Cette fiche a été rédigée par M. Julien Frascadore, étudiant au baccalauréat en droit à l'Université Laval, sous la supervision de Maître Jocelyn Morency du Cabinet Légaliste dans le cadre d'un projet du Réseau national d'étudiant(e)s Pro bono (PBSC) à l'hiver 2021.