

## POUR EN FINIR AVEC LA VENTE POUR TAXES

Yvan DESJARDINS

Volume 105, Number 3, December 2003

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1045850ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1045850ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (print)

2369-6184 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

DESJARDINS, Y. (2003). POUR EN FINIR AVEC LA VENTE POUR TAXES. *Revue du notariat*, 105(3), 917–934. <https://doi.org/10.7202/1045850ar>

## CHRONIQUE DE JURISPRUDENCE :

### POUR EN FINIR AVEC LA VENTE POUR TAXES

**Yvan DESJARDINS<sup>1</sup>**

Historique . . . . .	920
Les formalités importantes de la vente pour taxes . . . . .	921
1. L'existence d'un rôle d'évaluation foncière public et conforme aux exigences de la loi . . . . .	922
2. Les taxes doivent être imposées, dues et exigibles . . . . .	923
3. L'envoi d'un compte de taxes en bonne et due forme . . . . .	923
4. Un avis public de la vente à l'enchère . . . . .	923
5. Un avis de la vente au propriétaire. . . . .	923
6. L'adjudication au plus haut enchérisseur . . . . .	924
7. La publication de l'adjudication . . . . .	924
8. L'absence d'exercice du droit de retrait . . . . .	924

---

1. LL.M., professeur honoraire à la Faculté de droit de l'Université de Montréal, notaire à Montréal.

Les effets de l'adjudication ou de la vente . . . . .	925
Nos propres considérations . . . . .	930
1. Le propriétaire inconnu . . . . .	930
2. La vente à l'enchère . . . . .	930
3. La protection des droits de la Couronne . . . . .	932
Conclusion. . . . .	933

Un jugement déclaratoire rendu récemment par la Cour d'appel du Québec<sup>2</sup> a statué que « la vente pour taxes, effectuée dans le respect scrupuleux des formalités prévues par la *Loi sur les cités et villes*, est valide », mais que, par ailleurs, cette vente n'a pas conféré un titre de propriété parfait à l'adjudicataire, la Ville de Boisbriand, laquelle n'a pas acquis plus de droits dans l'immeuble que n'en avait la personne sur la tête de laquelle cette vente s'est effectuée.

Je crois, [y écrit l'honorable juge Jacques Chamberland qui a rédigé l'opinion unanime des trois juges], que la vente pour taxes, effectuée dans le respect scrupuleux des formalités prévues par la *Loi sur les cités et villes*, est valide; par ailleurs, je ne crois pas que cette vente ait conféré un titre de propriété parfait à la Ville de Boisbriand, celle-ci n'ayant pas acquis plus de droits que n'en avait celui sur la tête de qui la vente s'est faite soit, en l'espèce, ceux d'un possesseur à titre de propriétaire. En somme, je propose de faire la distinction entre, d'une part, la légalité ou la validité du titre obtenu par l'adjudicataire à l'occasion d'une vente pour taxes et, d'autre part, le contenu ou la portée de ce titre. En l'espèce, la vente est valide même si elle s'est faite *super non domino* mais elle n'a pas pour autant pour effet de faire de l'adjudicataire, ici la Ville de Boisbriand, la véritable propriétaire des deux lots vendus.

Si la proposition du juge Chamberland d'analyser séparément la validité d'une vente pour taxes, c'est-à-dire l'observance des formalités importantes ou essentielles qui l'ont précédée, et le contenu du titre qu'une telle vente confère à l'adjudicataire, s'avère en soi une excellente méthode d'analyse<sup>3</sup>, nous soumettons cependant, avec égards, que la conclusion qu'en tire ici la Cour d'appel nous apparaît pour le moins antinomique. On ne peut dire à la fois que la municipalité a suivi fidèlement et scrupuleusement toute la procédure voulue pour la vente pour taxes d'un immeuble et affirmer du même coup que l'adjudicataire n'a pas acquis pour autant un titre parfait. À notre avis, cela n'est pas logique ni juridique, comme nous le verrons ci-après.

---

2. *Ville Boisbriand c. Cordia Ltd. et al.*, C.A. Montréal, n° 500-09-004406-971, le 9 novembre 2000.

3. Voir : Pierre CIOTOLA et Jean HÉTU, *La vente d'immeubles pour non-paiement des taxes foncières*, dans *R.D.*, « Vente », Doctrine, Document 7, vol. 1, n°s 6 et 7.

### Historique

Il faut d'abord relire avec attention l'étude extrêmement savante publiée par M<sup>e</sup> Laurent Lesage, notaire, sur le sujet des ventes d'immeubles pour taxes municipales<sup>4</sup>.

On y apprend que notre droit municipal sur la question est particulier. Il ne vient ni du droit français ni du droit anglais. En somme, c'est une institution *sui generis* qui est apparue pour la première fois dans nos lois en 1847<sup>5</sup>.

C'est toutefois l'*Acte des Municipalités et des chemins du Bas-Canada*<sup>6</sup> qui, en 1855, reprenant, révisant et mettant au point toute la législation antérieure, se trouve à la base de notre organisation municipale actuelle, notamment en ce qui concerne les effets de la vente à l'encan public des immeubles pour taxes impayées<sup>7</sup>. On retrouve dans l'alinéa 6 de cette loi une phraséologie très semblable à celle qu'utilisent aujourd'hui notre Code municipal<sup>8</sup> et notre *Loi sur les cités et villes*<sup>9</sup>:

Si, à l'expiration des douze mois de calendrier à compter du jour de ladite adjudication, le bien-fonds ainsi adjugé n'est pas racheté comme susdit, alors le secrétaire-trésorier devra, sur la demande de l'adjudicataire, ses hoirs, représentants ou ayants cause [...], passer un contrat de vente en bonne et due forme transportant au nom de la municipalité de comté la propriété ainsi adjugée audit adjudicataire, ses hoirs ou ayants cause; et ce contrat de vente sera un titre translatif dudit bien-fonds et transférera à l'adjudicataire non seulement tous les droits du propriétaire primitif, mais il aura encore l'effet de purger tel bien-fonds de tous privilèges et hypothèques quelconques dont il pourra être grevé.

C'est, à peu de chose près, ce que disent nos lois municipales actuelles, y compris la *Loi sur les cités et villes*<sup>10</sup>.

Après avoir pris en compte la possibilité pour la municipalité de procéder pour la perception de ses taxes par action contre une

4. Laurent LESAGE, « Des effets de la vente pour taxes municipales et le décret », (1937-38) 40 *R. du N.* 337.

5. Sur l'origine de notre droit municipal, *ibid.*, p. 337 et s.

6. *Loi 18 Vict.*, chap. 100, art. LXXV, al. 6.

7. Voir : Pierre CIOTOLA et Jean HÉTU, *loc. cit.*, note 3, n° 2.

8. *Code municipal du Québec*, L.R.Q., c. C-27.1.

9. *Loi sur les cités et villes*, L.R.Q., c. C-19.

10. *Loc. cit.*, note 8, art. 1043 à 1048; *loc. cit.*, note 9, art. 524 à 529.

personne (le propriétaire), obtention d'un jugement et exécution forcée selon le droit commun, ce qui coûte cher et comporte des risques, M<sup>e</sup> Lesage écrit :

Enfin, il y a la procédure tout à fait particulière et extraordinaire de la vente pour taxes (ne comportant) pas d'action ni jugement contre qui que ce soit. La municipalité procède simplement sur l'immeuble.<sup>11</sup>

Si l'on comprend facilement que la vente d'un immeuble pour non-paiement de taxes foncières constitue une procédure exorbitante du droit commun, c'est-à-dire complètement différente de la vente par le shérif après jugement, laquelle ne transmet à l'adjudicataire que les droits du saisi<sup>12</sup>, pourquoi n'admettrait-on pas tout aussi aisément que cette procédure particulière entraîne aussi des effets exorbitants du droit commun et qu'elle transfère à l'adjudicataire la pleine et entière propriété de l'immeuble?

C'est à peu près là, dit autrement, tout le raisonnement exprimé par M<sup>e</sup> Lesage dans sa thèse précitée à laquelle nous adhérons entièrement et que nous tenterons de renforcer par nos propres réflexions.

### **Les formalités importantes de la vente pour taxes**

Le formalisme de cette vente relève à la fois de la *Loi sur la fiscalité municipale*<sup>13</sup> et du Code municipal<sup>14</sup> ou de la *Loi sur les cités et villes*<sup>15</sup>, selon le cas.

Nous nous limiterons ici aux formalités les plus importantes, notamment celles qui, dans notre opinion ou selon la jurisprudence<sup>16</sup>, sont susceptibles, à défaut d'être scrupuleusement respectées, d'entraîner la nullité de la vente d'un immeuble pour non-paiement des taxes foncières.

11. *Loc. cit.*, note 4, p. 418 et 419. Voir aussi les notes du juge Bernier dans *Corporation municipale de Austin c. Leroux*, [1975] C.A. 715, 716.

12. *C.p.c.*, art. 695.

13. *Loi sur la fiscalité municipale*, L.R.Q., c. F-2.1.

14. *Loc. cit.*, note 8.

15. *Loc. cit.*, note 9.

16. Voir entre autres : *Corporation de la Paroisse de St-Joseph de Coleraine c. Colonial Chrome Co. Ltd.*, [1933] R.C.S. 13; *Gignac c. Barbeau*, [1972] C.A. 117.

**1. L'existence d'un rôle d'évaluation foncière public et conforme aux exigences de la loi<sup>17</sup>**

Chaque immeuble imposable doit être porté à ce rôle avec, notamment, les inscriptions suivantes :

- le nom du propriétaire dudit immeuble ou, selon le cas, le nom de celui qui le possède à titre d'usufruitier, de grevé de substitution ou d'emphytéote<sup>18</sup>;
- si cette personne est inconnue, l'évaluateur inscrit « propriétaire inconnu »; au cas de décès du propriétaire et si la déclaration de transmission n'est pas encore publiée, l'immeuble est inscrit au nom de « Succession de Untel »<sup>19</sup>;
- la valeur estimée de l'immeuble<sup>20</sup>;
- la superficie du terrain faisant partie de l'unité d'évaluation<sup>21</sup>.

Ce rôle est déposé au bureau du greffier de la municipalité et celui-ci doit en donner **avis public** afin que les contribuables ou toutes autres personnes intéressées puissent contester l'exactitude, la présence ou l'absence d'une des inscriptions qui y apparaissent<sup>22</sup>.

On peut dès lors penser que celui qui est propriétaire d'un immeuble dans la municipalité concernée mais dont, par exemple, le nom n'apparaît pas sur le rôle à l'égard de cet immeuble, a le loisir de demander la correction nécessaire. S'il ne le fait pas, pourra-t-il se plaindre si, plus tard, cet immeuble est vendu pour taxes avec la mention du nom d'une autre personne apparaissant au rôle? Nous ne le croyons pas<sup>23</sup>.

17. *Loi sur la fiscalité municipale*, loc. cit., note 13, art. 14, 31, 55; *Lovel c. Leavit*, (1893) 2 B.R. 324.

18. *Loc. cit.*, note 13, art. 1.

19. *Ibid.*, art. 36.

20. *Ibid.*, art. 42.

21. *Ibid.*, art. 58.

22. *Ibid.*, art. 73, 75, 124; *Hull c. Slattery*, (1937) 63 B.R. 324.

23. *Leblanc c. Corporation municipale du Village de Northfield*, C.S. Hull 10239, 24 mars 1969, juge Jacques Boucher; *Clough c. Corporation du comté de Shefford*, (1944) 74 B.R. 39, 47.

## **2. Les taxes doivent être imposées, dues et exigibles**

C'est l'enfance de l'art. Comment peut-on admettre que la vente pour non-paiement des taxes soit valide si les taxes réclamées n'ont pas encore été imposées ou qu'elles ne sont pas encore exigibles ou, pire, qu'elles ont déjà été payées<sup>24</sup>?

## **3. L'envoi d'un compte de taxes en bonne et due forme**

Ce compte constitue une demande de paiement et c'est la responsabilité de la municipalité de l'adresser au contribuable :

Un propriétaire n'a pas l'obligation de s'enquérir à chaque année [...] pour connaître le montant qu'il doit ou pas; l'obligation de prévenir le propriétaire repose sur la corporation municipale.<sup>25</sup>

## **4. Un avis public de la vente à l'enchère**

Il doit y avoir un avis public du jour, de l'heure et de l'endroit où se tiendra la vente aux enchères<sup>26</sup>. Cet avis doit contenir la désignation cadastrale complète et conforme au Code civil de chacun des immeubles à être vendus avec le nom de son **propriétaire selon le rôle d'évaluation** et le montant des taxes dues au regard de cet immeuble<sup>27</sup>.

Cet avis doit être transmis sans délai à l'Officier de la publicité de la circonscription foncière concernée, lequel a le devoir d'en informer ceux qui ont déposé au bureau de cette circonscription un avis d'adresse<sup>28</sup>.

## **5. Un avis de la vente au propriétaire**

Chaque propriétaire inscrit au rôle d'évaluation et domicilié au Québec, dont l'immeuble doit être vendu, doit en être avisé par lettre recommandée ou certifiée<sup>29</sup>.

24. *Loc. cit.*, note 8, art. 989; *loc. cit.*, note 9, art. 485; *Hull c. Slattery, loc. cit.*, note 22.

25. *Beaudoin c. Corporation de Rock-Forest*, [1977] C.S. 107.

26. *Loc. cit.*, note 8, art. 1026; *loc. cit.*, note 9, art. 513.

27. *Dubois c. Corporation du comté de Pontiac*, [1982] C.S. 157, 161.

28. *Loc. cit.*, note 8, art. 1027; *loc. cit.*, note 9, art. 514; art. 3017 et 3022 C.c.Q.

29. *Loc. cit.*, note 8, art. 1028; *loc. cit.*, note 9, art. 515.



## **6. L'adjudication au plus haut enchérisseur**

L'immeuble mis en vente doit être adjugé au plus haut enchérisseur lors de la vente publique, et l'adjudicataire doit, en principe, **payer immédiatement** le montant de son acquisition<sup>30</sup>.

Sur paiement intégral par l'adjudicataire, il lui est remis un certificat d'adjudication<sup>31</sup>.

## **7. La publication de l'adjudication**

L'adjudication doit être publiée au bureau de la circonscription foncière concernée.

Le propriétaire au rôle d'évaluation dont l'immeuble a été ainsi adjugé doit être informé de telle adjudication, avec les nom et adresse de l'acquéreur<sup>32</sup>.

## **8. L'absence d'exercice du droit de retrait**

Le retrait se définit comme le droit statutaire que détient la personne dont l'immeuble a été vendu pour taxes – ou toute autre personne pour le bénéfice de la première – de recouvrer cet immeuble contre l'adjudicataire, moyennant certaines conditions et dans un délai déterminé<sup>33</sup>.

L'exercice du retrait annule le titre de l'adjudicataire, lequel titre se trouve résolu. Tout se passe alors comme si la procédure de vente pour taxes n'avait jamais eu lieu.

Au contraire, à défaut d'exercice du retrait dans le délai prévu par la loi, l'adjudicataire demeure propriétaire irrévocable et absolu de l'immeuble à lui adjugé. Il a alors droit à un acte de vente, dit définitif, de la part du conseil municipal dans le cas d'une

---

30. *Loc. cit.*, note 8, art. 1032 et 1034; *loc. cit.*, note 9, art. 517-519.

31. *Loc. cit.*, note 8, art. 1036; *loc. cit.*, note 9, art. 530.

32. *Loc. cit.*, note 8, art. 1041-1041; *loc. cit.*, note 9, art. 522; *Poissant-Marquis c. Canton de Sutton et al.*, C.S. Bedford 3145, 25 novembre 1975, juge Thomas Tôth.

33. En vertu du Code municipal, ce délai est de deux ans; en vertu de la *Loi sur les cités et villes*, il est de un an seulement. Voir : Pierre CIOTOLA et Jean HÉTU, *loc. cit.*, note 3, n° 123.

municipalité régie par la *Loi sur les cités et villes*, ou de la part du secrétaire-trésorier de la municipalité régionale de comté dans le cas d'une municipalité locale régie par le Code municipal<sup>34</sup>.

Cet acte de vente n'a cependant pas une grande importance, notamment parce qu'il est purement accessoire et ne servira que pour fins de radiation des hypothèques ou autres charges semblables<sup>35</sup>. En effet, il est généralement admis par la jurisprudence que cet acte de vente ne vient que consacrer le droit de propriété déjà acquis par l'adjudicataire lors de la vente aux enchères.

L'honorable juge St-Germain, de la Cour d'appel, écrit :

Les savants procureurs de l'intimée, dans leur mémoire, soutiennent que le certificat remis par le greffier à l'adjudicataire ne rend pas ce dernier propriétaire de l'immeuble, mais qu'il lui donne simplement un droit à devenir propriétaire, et que ce droit est sujet à la condition que le propriétaire n'exerce point le retrait dans les deux ans.

Je ne puis me rendre à cet argument.

Comme nous l'avons vu à l'article (542 de la *Loi sur les cités et villes*), sur paiement par l'adjudicataire du montant de son acquisition, il est saisi de la propriété de l'immeuble à lui adjugé [...]

Qu'est-ce à dire « il est saisi de la propriété » sinon que par l'adjudication il devient réellement propriétaire de l'immeuble [...]<sup>36</sup>

Reprenant cette excellente analyse du juge St-Germain, l'honorable juge Bisson, dans un jugement unanime de la Cour d'appel<sup>37</sup>, évoque les arguments de son collègue et y ajoute :

Quant à l'acte de vente, il ne vient que consacrer le titre de l'adjudicataire. L'intimée insiste sur le texte de l'article 528 L.C.V. [...]. Avec égards pour le raisonnement [...] repris par l'intimée, je crois qu'on a confondu la vente avec le titre qui la constate.

### **Les effets de l'adjudication ou de la vente**

Nous voilà donc maintenant en présence des dispositions de la *Loi sur les cités et villes*<sup>38</sup> :

34. *Loc. cit.*, note 9, art. 525; *loc. cit.*, note 8, art. 1044.

35. *Ibid.*, art. 529; *ibid.*, art. 1048.

36. *Caron c. Bourque*, (1942) 72 B.R. 137, 146.

37. *Gestion Alsace Ltd. c. New York Motel Inc.*, [1985] C.A. 40, 43.

38. *Loc. cit.*, note 9.

**521.** L'adjudicataire est dès lors saisi de la propriété de l'immeuble adjudgé [...].

**524.** Si, dans l'année qui suit le jour de l'adjudication, l'immeuble adjudgé n'a pas été racheté ou retrait d'après les dispositions ci-après, l'adjudicataire en demeure propriétaire irrévocable.

**528.** La vente faite en vertu des dispositions ci-dessus est un titre translatif de la propriété de l'immeuble adjudgé.

**529.** Elle transfère à l'adjudicataire tous les droits du propriétaire primitif [...].

Voici de plus celles du Code municipal<sup>39</sup> :

**1036.** Sur paiement par l'adjudicataire du montant de son acquisition, le secrétaire-trésorier constate les particularités de la vente dans un certificat fait en duplicata sous sa signature; il est de son devoir d'en remettre un duplicata à l'adjudicataire.

L'adjudicataire est dès lors saisi de la propriété de l'immeuble adjudgé [...].

**1043.** Si dans les deux années qui suivent le jour de l'adjudication, l'immeuble adjudgé n'a pas été racheté ou retrait, d'après le chapitre II du présent titre (art. 1057 à 1060), l'adjudicataire en demeure propriétaire absolu.

**1048.** La vente faite en vertu du présent chapitre est un titre translatif de la propriété de l'immeuble adjudgé; elle confère à l'adjudicataire tous les droits du propriétaire primitif [...].

Si on en fait l'addition, cinq articles de nos deux lois municipales précitées édictent que l'adjudicataire, à défaut de retrait, demeure propriétaire absolu et irrévocable de l'immeuble à lui adjudgé, et non des droits que telle ou telle personne aurait pu avoir dans cet immeuble peu importe à qui il appartient vraiment.

Nous aimerions reprendre ici plusieurs extraits des notes élaborées par le juge en chef de la Cour d'appel de l'époque et par son collègue le juge Prévost sur cette dernière question capitale en la matière dans l'affaire *Clough c. Corporation du comté de Shefford*<sup>40</sup>, une décision trop souvent négligée dans l'étude du sujet

39. *Loc. cit.*, note 8.

40. *Loc. cit.*, note 23. Voir aussi notre étude dans « L'examen des titres immobiliers », [1964] *C.P. du N.* 45, 57 et s., et celle de M<sup>e</sup> Roland VAILLANCOURT, « Examen des titres immobiliers », [1976] *C.P. du N.* 97, 103 et s.

qui nous occupe. Et pourtant, c'est l'une des décisions clés en droit municipal, l'une de celles qui, avec l'opinion exprimée plus loin par le juge Beauregard, est apte à nous faire comprendre que l'immeuble, non son propriétaire réel, est la base de la vente pour non-paiement des taxes :

[...] toute l'économie du droit municipal indique que ces ventes pour taxes se font sur le propriétaire apparent du lot [...]. Le titre ou le critérium à ce sujet est le rôle d'évaluation [...]. Le législateur [...] inclinant naturellement en faveur du titre à la propriété, semble avoir plutôt cru que si une personne a été portée au rôle comme propriétaire d'un lot, cette mention devrait désormais suffire à toutes fins municipales, particulièrement pour la perception de taxes dues sur ce lot et – toujours par voie de conséquence – pour la vente à raison d'un défaut de paiement de ces taxes [...]. La proposition de l'appelant aurait beaucoup de force si la cause devait se décider suivant les principes du droit civil. Mais ce sont les règles du Code municipal qui doivent ici recevoir leur application, et toute l'économie du droit municipal en la matière est complètement étrangère au droit civil. Ainsi, les corporations municipales n'ont rien à voir avec la nature et l'étendue des droits des particuliers sur les immeubles de leur territoire [...]. Ainsi la qualité du propriétaire est bien différente en droit municipal de ce qu'elle est en droit civil [...]. En somme, pour les corporations municipales, le propriétaire d'immeuble c'est le propriétaire apparent. C'est lui que les estimateurs inscrivent au rôle d'évaluation, et, s'ils font erreur, toute partie lésée a 30 jours à sa disposition après le dépôt du rôle pour demander la correction du rôle avant qu'il soit homologué [...]. Et de même que les corporations municipales ne sont pas obligées de faire d'examen de titres ou de recherches au bureau d'enregistrement pour trouver les véritables propriétaires des immeubles de leurs municipalités après que le rôle a été homologué, elles n'ont pas d'enquête à faire pour suivre l'état ou la capacité juridique des propriétaires inscrits à leurs rôles [...]. Ce rôle est la clef de voûte de toute l'administration municipale [...]. La liste qui doit être publiée des immeubles à vendre, doit les décrire avec les noms des propriétaires, tels qu'indiqués au rôle d'évaluation. C'est sur ceux-ci que les immeubles seront vendus, qu'ils soient vivants, morts, inconnus, interdits ou absents.<sup>41</sup>

Dans un jugement récent de la Cour d'appel<sup>42</sup>, le juge Beauregard épouse sensiblement le même avis qui, en définitive, est celui de Laurent Lesage plus haut cité, et il émet à son tour une opinion importante :

---

41. *Clough c. Corporation du comté de Shefford*, loc. cit., note 23.

42. *In re : Faillite Château d'Amos*, [1999] R.J.Q. 2612 (C.A.).

[...] Le notaire Lesage nous explique la nature des impôts fonciers et les caractéristiques de la « vente pour taxes » suivant la loi qui était en vigueur à l'époque où le notaire écrivait. Avec les adaptations nécessaires, ce texte demeure essentiellement valable [...]. Les municipalités peuvent plaider que non seulement une ville peut imposer une taxe sur les immeubles, mais qu'elle peut « prélever » cette taxe sur les immeubles [...]. Un impôt foncier constitue donc une charge analogue à une servitude légale.

Le seul problème qui reste, si problème il y a, est de savoir ce que veut dire le législateur, dans les articles 529 de la *Loi sur les cités et villes* et 1048 du Code municipal par la phrase énigmatique suivante :

Elle (la vente pour taxes) transfère – confère à l'adjudicataire tous les droits du **propriétaire primitif**.

Dans la décision à laquelle nous avons référé au tout début de cette étude<sup>43</sup>, le juge Chamberland écrit :

La juxtaposition des termes « propriétaire » et « primitif » *permet (...) d'affirmer* que ce sont les droits de la personne sur la tête de qui la vente a été faite (le propriétaire apparent) qui sont transmis à l'adjudicataire [...].

Dans l'arrêt *Trécaré Ltée et al. c. Hébert-Gravel*<sup>44</sup>, l'honorable juge Gendreau, qui a rédigé l'opinion de la Cour d'appel, écrit :

[...] La loi prévoit que l'adjudicataire bénéficie des droits du « propriétaire primitif », à l'évidence celui qui avait cette qualité avant la vente. C'est d'ailleurs ce même propriétaire qui jouit du droit de retrait [...]. L'adjudicataire acquiert les droits de celui qui ultimement, en droit, est le débiteur de la taxe foncière parce que propriétaire de l'immeuble sur lequel il est imposé [...].

Tant dans l'affirmation du juge Chamberland que dans celle du juge Gendreau, il nous semble y avoir deux incongruités au regard de la langue française. Comment peut-on dire que la juxtaposition des termes « propriétaire » et « primitif » permet d'affirmer ce qu'écrit plus haut le juge Chamberland? Comment peut-on aussi prétendre, comme le fait ci-dessus le juge Gendreau, que le

43. *Loc. cit.*, note 2.

44. *Trécaré Ltée et al. c. Hébert-Gravel*, C.A. Montréal, n° 500-09-005164-975, 28 juin 2000.

« propriétaire primitif » est à l'évidence le propriétaire immédiatement avant la vente, celui qui bénéficie du droit de retrait? Ceux qui ont rédigé le texte des articles 529 de la *Loi sur les cités et villes* et 1048 du Code municipal au XIX<sup>e</sup> siècle avaient, il faut le présumer, un aussi bon souci du français que nos législateurs d'aujourd'hui et ils n'auraient pas utilisé l'expression « propriétaire primitif » pour désigner la personne sur la tête de qui a été faite la vente ou celle qui avait la qualité de propriétaire au rôle (propriétaire apparent) au moment de la vente. Si c'est cela que nos législateurs du temps voulaient vraiment dire, ils auraient plutôt employé, à notre avis, l'expression « propriétaire apparent » ou « propriétaire au rôle ».

En effet, selon tous les dictionnaires que nous avons consultés, du Petit Larousse au *Quillet-Grolier* en dix volumes, le mot « primitif » est un adjectif venant du latin *primitivus*, et signifie premier, initial, originel, originaire.

À l'évidence, selon l'expression même de l'honorable juge Gendreau, il y a contradiction certaine entre la signification de l'expression « propriétaire primitif » telle qu'interprétée dans ces deux affaires<sup>45</sup>, et le sens qu'en donnent les dictionnaires. Aucune raison particulière ne nous permet ici de ne pas adopter le sens usuel des mots que suggèrent les linguistes.

Ainsi donc, l'expression « propriétaire primitif » ne peut vouloir dire autre chose que la définition donnée par Laurent Lesage<sup>46</sup> :

La personne ou l'ensemble des personnes qui au moment de la vente avait la pleine et entière propriété de l'immeuble, que celle-ci soit indivise entre elles ou qu'elle soit démembrée, comme dans les cas d'usufruit, de substitution ou autres [...]. Nous croyons que la vente est par sa nature dirigée contre l'immeuble et tout à la fois contre l'appelé, contre le bailleur emphytéotique, le nu-propriétaire, bien que seuls apparaissent au rôle d'évaluation et aux avis, les noms du grevé, du preneur ou de l'usufruitier. Encore une fois, le tout de l'immeuble répond des taxes foncières [...].

M<sup>e</sup> Roland Vaillancourt adopte le même raisonnement. Pour lui aussi, la vente pour taxes confère à l'adjudicataire un titre parfait, parce que les droits du *propriétaire primitif* sont ceux de la

---

45. *Loc. cit.*, note 2; *loc. cit.*, note 43.

46. *Loc. cit.*, note 4.

personne qu'un examen de titres fait immédiatement avant cette vente aurait permis de qualifier de propriétaire de l'immeuble, aussi loin qu'il eût fallu remonter dans la chaîne des titres pour le trouver<sup>47</sup>.

### **Nos propres considérations**

Il ne peut d'ailleurs en être autrement quand on sait comment se font les ventes municipales pour non-paiement des taxes.

#### **1. Le propriétaire inconnu**

On a vu précédemment<sup>48</sup> que si l'évaluateur ne connaît pas le nom du propriétaire de l'immeuble, la loi lui permet d'inscrire au rôle d'évaluation la mention « propriétaire inconnu ».

Si nos lois municipales sont telles, comme le prétendent certains, que par la vente pour taxes, l'adjudicataire n'acquiert pas plus de droits dans l'immeuble que n'en avait la personne sur la tête de laquelle cette vente s'est effectuée, alors quels droits a-t-il acquis dans le cas où la vente s'est effectuée sur la tête d'un « propriétaire inconnu »? Des droits inconnus? Ne serait-on pas là en présence d'une hérésie juridique grave?

#### **2. La vente à l'enchère**

On sait, depuis le jugement de la Cour d'appel dans l'affaire *Clough c. Corporation du comté de Shefford*<sup>49</sup>, que les municipalités ne sont pas obligées de faire un examen de titres et de recherches au bureau d'enregistrement avant de procéder à une vente aux enchères pour non-paiement des taxes. Ce qu'on réalise peut-être moins c'est qu'avant de se porter enchérisseurs, les futurs adjudicataires n'en font pas non plus et ne peuvent en faire à toutes fins utiles.

En effet, il faut comprendre comment cela se passe dans la vraie vie. Le jour fixé pour la vente à l'enchère, les personnes intéressées à acheter les immeubles qui seront vendus – très souvent des spéculateurs qui cherchent les aubaines du siècle – s'amènent au lieu indiqué dans les avis avec une grosse somme d'argent dans

47. Roland VAILLANCOURT, *loc. cit.*, note 40.

48. *Loc. cit.*, note 19.

49. *Loc. cit.*, note 23.

leurs goussets, car le prix d'adjudication doit être payé comptant<sup>50</sup>. Souvent plus d'une centaine d'immeubles ont été annoncés en vente dans les journaux. Ces personnes intéressées ou ces spéculateurs dépendent grandement des autres enchérisseurs, et ils ne savent pas toujours sur quels immeubles ils vont enchérir et avec quel succès. On ne peut donc croire qu'ils ont fait examiner d'avance par leurs conseillers juridiques les titres de ces quelque cent immeubles. Ce serait impensable. La commune renommée<sup>51</sup> et, selon nous, le droit positif veulent que si une personne se porte adjudicataire d'un immeuble à une vente aux enchères pour taxes, elle y aura un titre de propriété parfait, sujet évidemment à l'exercice du droit de retrait.

Nier cet aspect des choses, faire savoir aux enchérisseurs qu'ils risquent d'acquérir seulement les droits de la personne inscrite au rôle d'évaluation, par exemple seulement des droits dans un bail emphytéotique à très court terme<sup>52</sup>, éloignerait définitivement les aquéreurs potentiels. La procédure tout à fait particulière et peu coûteuse accordée aux municipalités pour récupérer leurs taxes, procédure d'ordre public, serait dès lors et pour toujours compromise.

On objectera qu'il faut cependant protéger la personne qui est le véritable propriétaire légal de l'immeuble alors que le nom de l'emphytéote ou de l'usufruitier est inscrit au rôle d'évaluation. Le moyen de ce faire est déjà prévu au *Code civil du Québec*, à l'article 3022, lequel permet à tout détenteur d'un droit réel sur un immeuble, donc du droit de propriété, de faire inscrire un avis de son adresse au registre foncier.

---

50. *Loc. cit.*, note 30.

51. Dans *La Presse* du samedi 13 septembre 1980, sous le titre « Un chalet de 14 000 \$ vendu pour 124,37 \$ », le journaliste Guy Pinard racontait l'histoire d'une certaine Brigitte Roussilat qui possédait un chalet au bord d'un lac, sur le territoire de la municipalité d'Harrington, et qui avait décidé de l'offrir en vente par l'intermédiaire d'un agent immobilier. Deux mois plus tard, un individu ordonna à l'agent d'enlever son affiche, en se prétendant propriétaire des lieux. Après enquête auprès de la municipalité, on apprit qu'effectivement le chalet avait été vendu aux enchères un peu plus de deux ans plus tôt pour le prix des taxes impayées, soit 124,37 \$. Prise dans une cause de divorce, Mme Roussilat avait négligé de payer les taxes en temps voulu. Le journaliste terminait son article comme suit : « L'avocat de Mme Roussilat évalue actuellement la situation, mais à première vue il semble qu'elle n'aurait aucun recours [...] ».

52. C'était le cas dans l'affaire *Trécarré et al. c. Hébert-Grawel*, *loc. cit.*, note 43.



Grâce à cet avis d'adresse inscrit avant l'avis de vente pour taxes, le véritable propriétaire selon les titres sera informé par l'Officier de la publicité foncière de l'avis de vente pour taxes. Il pourra donc payer celles-ci par subrogation à la municipalité et les réclamer ensuite de l'emphytéote ou de l'usufruitier, selon le cas. Ainsi la vente pour non-paiement de taxe sera évitée<sup>53</sup>.

### 3. La protection des droits de la Couronne

Les deux premiers paragraphes de l'article 1048 du Code municipal, dont le premier déjà vu plus haut, se lisent comme suit :

**1048.** La vente faite en vertu du présent chapitre est un titre translatif de la propriété de l'immeuble; elle confère à l'adjudicataire tous les droits du propriétaire primitif [...].

Toutefois, au cas où l'immeuble a été vendu et adjugé avant l'émission des lettres patentes de la Couronne, la vente ne confère à l'acquéreur que le droit de préemption, ou tous autres droits déjà acquis à l'égard de cet immeuble.

Que signifie ce *deuxième* paragraphe et pourquoi apparaît-il à l'article précité?

Il signifie que tant et aussi longtemps qu'un immeuble n'est pas sorti du domaine de l'État par l'émission de lettres patentes, la vente pour taxes d'un tel immeuble ne transmet à l'adjudicataire que les droits déjà acquis à son égard, par exemple les droits d'un détenteur ou de ses successeurs en titre d'un billet de location, lesquels droits ne sont que ceux conférés par une vente conditionnelle.

On connaît l'adage devenu une règle d'interprétation : le législateur n'est pas censé parler pour ne rien dire. Si le législateur a cru bon d'édicter ce deuxième paragraphe de l'article 1048, c'est

---

53. Avant le 1<sup>er</sup> janvier 1994, sous le *Code civil du Bas-Canada*, il était de tradition de constituer dans la plupart des baux emphytéotiques une hypothèque garantissant toutes les obligations de l'emphytéote, notamment le paiement de la rente emphytéotique, ce qui permettait au propriétaire ou bailleur d'enregistrer un avis d'adresse en vertu des articles 2161a) et suivants dudit Code civil.

qu'il pensait – avec raison selon nous – que la vente pour taxes a une telle force qu'elle transmet à l'adjudicataire non pas seulement les droits de la personne sur la tête de qui elle est faite, mais un droit de propriété tellement parfait qu'elle aurait dépouillé l'État, le propriétaire primitif par excellence, de son propre droit de propriété, n'eût été de cette disposition particulière. Le premier mot de ce deuxième paragraphe « Toutefois », nous conforte dans cette interprétation, car il exprime nécessairement l'idée que malgré ce que stipule le premier paragraphe, il n'en sera pas ainsi pour un immeuble n'ayant pas encore quitté définitivement le domaine de la Couronne.

### **Conclusion**

Voilà notre véritable conception de la vente pour taxes, telle que nous l'avons enseignée à la Faculté de droit de l'Université de Montréal, de 1957 à 1990, en mettant toutefois les étudiants en garde contre une certaine tendance jurisprudentielle contraire.

À notre avis cependant, au regard du sens commun et des nombreux textes que nous avons cités, au regard aussi d'un droit concédé aux municipalités dans l'intérêt public, notre conception est logique et nous paraît conforme au droit.

Si certains magistrats ne se sentent pas à l'aise avec cette conception, ils devraient demander au législateur d'apporter à nos lois municipales les amendements qu'ils jugent nécessaires. Car, comme l'ont écrit M<sup>e</sup> Pierre Ciotola et M<sup>e</sup> Jean Héту<sup>54</sup> :

En conclusion, les effets de la vente pour taxes n'opèrent aucune unanimité dans la doctrine; ils laissent perplexes plus d'un auteur [...]. Aucune des thèses soutenues à propos des effets de la vente pour taxes ne peut être facilement écartée.

---

54. *Loc. cit.*, note 3, n<sup>o</sup> 214.

Je demeure tout à fait d'accord avec le raisonnement et les conclusions du notaire Yvan Desjardins sur la vente pour taxes.

L'homme primitif n'est pas mon père, ni même mon grand-père. C'est le tout premier à l'origine de l'humanité. La société primitive n'est pas celle du XX<sup>e</sup> siècle. C'est la toute première, formée d'hommes primitifs. Le propriétaire primitif est donc le premier de tous, le plus ancien. La qualité de son titre de propriété devrait nous satisfaire.

Comme le notaire Laurent Lesage l'a bien démontré, la vente pour taxes, à cause de ses origines, constitue une procédure extraordinaire produisant des effets tout aussi extraordinaires. Qu'on aime ou pas, il faut le reconnaître et appliquer la loi jusqu'à ce que le législateur, seule autorité compétente, la modifie.

Roland Vaillancourt