

DHC

— AVOCATS —

TK | Talbot Kingsbury
AVOCATS

Notre expérience au service de *vos droits*

Constitution d'une
fiducie d'utilité
sociale à des fins
environnementales -
la Fiducie Brady

par

Me Jean-François Girard

Terrebonne

22 septembre 2020

Problématique

- Présence de débris automobiles enfouis dans les sols des terrains résidentiels du secteur Brady.
- On cherche une solution qui permet de conserver la mémoire de l'état de situation des terrains du secteur.
- Il faut mettre en place une 'procédure' qui permette d'agir rapidement et au cas par cas.

Problématique

- On veut s'assurer que des fonds sont toujours et immédiatement disponibles.
- On cherche une certaine autonomie d'action et d'intervention.

Solution retenue - la fiducie d'utilité sociale

■ Définition

«La fiducie résulte d'un acte par lequel une personne, le *constituant*, *transfère* de son patrimoine à un autre patrimoine qu'il constitue, des biens qu'il *affecte* à une fin particulière et qu'un *fiduciaire* s'oblige, par le fait de son acceptation, à détenir et à administrer. » (art. 1260 C.c.Q.)

Solution retenue - la fiducie d'utilité sociale

- Une fois constituée, par l'acte de fiducie, la fiducie ne peut plus être modifiée (sauf décision de la Cour supérieure).
- La Ville crée la fiducie *via* un programme de réhabilitation de l'environnement qu'elle adopte en vertu de l'article 92 *Loi sur les compétences municipales*.

Solution retenue - la fiducie d'utilité sociale

- Les acteurs de la fiducie sont:
 - Le constituant
(la Ville de Terrebonne);
 - Le fiduciaire
(collège de 3 fiduciaires);
 - Les bénéficiaires potentiels
(les résidants du secteur Brady).

Solution retenue - la fiducie d'utilité sociale

- Le patrimoine de la fiducie est *affecté* à une *destination particulière* qui permet la réalisation de l'objet de la fiducie.
 - Une somme d'argent est investie en capital par la Ville de Terrebonne (250 000 \$) et est ainsi rendue disponible pour faire des interventions sur les terrains des résidants du secteur Brady qui solliciteront les services de la fiducie.
 - La Ville est tenue de *renflouer* le capital de la Fiducie, annuellement ou à la demande du Fiduciaire, pour le maintenir au niveau minimal de 250 000 \$ à la fin de chaque année financière.

La *Fiducie Brady* -

qui, quand, quoi, pourquoi, comment?

■ Quel est l'objet principal de la Fiducie?

– La Fiducie a pour objet de permettre la réalisation et le paiement du coût des travaux d'enlèvement et de dispositions des matières résiduelles enfouies dans les sols d'un terrain résidentiel du secteur Brady lorsque la présence de ces matières résiduelles constitue une *entrave à la jouissance normale et sécuritaire* du terrain et des biens qui s'y trouvent.

La *Fiducie Brady* - qui, quand, quoi, pourquoi, comment?

- Quel est l'objet principal de la Fiducie (suite)?
 - La fiducie prend également à sa charge le coût de la remise en état des lieux, après l'enlèvement desdites matières résiduelles, pour les seuls dommages découlant de ces travaux.
 - La fiducie peut également assumer les coûts de stabilisation des sols ou d'un bâtiment lorsque de tels travaux sont requis.

La Fiducie Brady - qui, quand, quoi, pourquoi, comment?

- Qui: les résidants du secteur Brady.
- Quand: lorsque la présence de débris dans les sols de leur terrain « constitue une entrave à la jouissance normale et sécuritaire » du terrain.

La *Fiducie Brady* - qui, quand, quoi, pourquoi, comment?

- Quoi: constituent « une entrave à la jouissance normale et sécuritaire » d'un ou des terrains résidentiels du secteur Brady, notamment les situations suivantes :
 - une entrave à la réalisation d'un projet d'aménagement particulier sur un terrain résidentiel ;
 - ou lorsque la présence de débris constitue un danger potentiel pour la sécurité du propriétaire et des utilisateurs du terrain et des biens qui s'y trouvent ;

La Fiducie Brady - qui, quand, quoi, pourquoi, comment?

— ou lorsque la présence de débris affecte :

- la stabilité des sols ou des bâtiments ;
- la capacité d'emprunt d'un propriétaire ;
- la capacité d'un propriétaire, actuel ou futur, de vendre son immeuble ;

La Fiducie Brady -

qui, quand, quoi, pourquoi, comment?

- Exemples de situations d'intervention visées par la Fiducie:
 - toile de piscine endommagée par le verre ou par des débris remontant à la surface du sol;
 - débris de verre ou autres remontant à la surface;
 - affaissement de terrain ou instabilité des sols en raison du tassement des débris souterrains;

La Fiducie Brady - qui, quand, quoi, pourquoi, comment?

- Exemples de situations d'intervention visées par la Fiducie (suite):
 - demande de caractérisation de sols pour un terrain résidentiel requise par un prêteur hypothécaire, en sus de l'étude déjà réalisée par GOLDER, étant entendu que le bénéficiaire de la fiducie a l'obligation de présenter au prêteur hypothécaire l'étude de janvier 2019 réalisée par GOLDER;
 - présence de débris qui affecte la capacité d'emprunt d'un propriétaire;
 - présence de débris qui affecte la capacité du propriétaire de vendre son immeuble;

La *Fiducie Brady* - qui, quand, quoi, pourquoi, comment?

- Exemples de situations d'intervention visées par la Fiducie (suite):
 - impossibilité de creuser le sol afin d'installer une structure en raison de la présence de débris divers souterrains;
 - affaissement d'une structure (patio, cabanon, clôture) installée sur le terrain en raison de la présence des débris divers souterrains;
 - impossibilité de faire un potager en raison de la présence de débris souterrains;

La Fiducie Brady - qui, quand, quoi, pourquoi, comment?

- Exemples de situations d'intervention visées par la Fiducie (suite):
 - bris d'asphalte ou de revêtement de sol directement causé par la présence des débris souterrains;
 - présence de débris qui entravent la réalisation d'un projet particulier entrepris sur un terrain résidentiel ou engendre des coûts supplémentaires pour la réalisation du projet.

La Fiducie Brady - qui, quand, quoi, pourquoi, comment?

■ Situation exclue:

- Vu les conclusions du Rapport d'inspection des fondations des résidences - campagne de 2019 produit par Golder, la Fiducie ne prend charge d'aucun travail d'investigation concernant la stabilité structurale de la fondation d'un bâtiment ou d'entretien de fissures présentes dans une fondation, à moins qu'il ne soit fait la démonstration préalable que la présence de ces fissures ou que l'instabilité structurale du bâtiment résulte de la présence de matières résiduelles enfouies sous ladite fondation.

La Fiducie Brady - qui, quand, quoi, pourquoi, comment?

- Situation exclue (suite):
 - Dès lors que cette démonstration est faite, la Fiducie prend charge des travaux correctifs et en assume tous les coûts, incluant les frais déjà payés par le propriétaire pour la réalisation des investigations préalables ayant révélé la présence de matières résiduelles sous le bâtiment et les frais d'expertise.

La *Fiducie Brady* - qui, quand, quoi, pourquoi, comment?

■ Pourquoi une fiducie?

- L'article 20 de la *Loi sur les compétences municipales (L.c.m.)* confère à la Ville de Terrebonne le pouvoir de constituer une telle fiducie d'utilité sociale à des fins environnementales.
- L'article 92 *L.c.m.* permet à la VILLE d'adopter, par règlement, un programme de réhabilitation de l'environnement et d'accorder une subvention pour des travaux relatifs à un immeuble conformes à ce programme.

La Fiducie Brady - qui, quand, quoi, pourquoi, comment?

■ Pourquoi une fiducie (suite)?

- La Ville de Terrebonne va donc constituer un tel programme, ce qui lui permet de verser une somme de 250 000\$ afin de constituer le patrimoine de la fiducie.
- C'est à partir de ce capital que la Fiducie Brady va pouvoir défrayer le coût des interventions à être réalisées sur les terrains résidentiels.

La Fiducie Brady - qui, quand, quoi, pourquoi, comment?

- Pourquoi une fiducie (suite)?
 - Cette solution permet d'avoir accès à des ressources financières rapidement et facilement accessibles.
 - La fiducie ne peut pas être abrogée par une décision d'un futur conseil municipal; elle doit demeurer en fonction jusqu'à son terme, prévu dans l'acte de fiducie.

La Fiducie Brady - qui, quand, quoi, pourquoi, comment?

- Quels sont les travaux couverts par la Fiducie et les frais assumés?
 - La Fiducie assume les coûts supplémentaires occasionnés en raison de la présence des débris qui entravent ou empêchent la réalisation d'un projet et qui doivent être enlevés pour permettre la réalisation dudit projet.
 - Le BÉNÉFICIAIRE (le propriétaire) assume l'ensemble des coûts normalement reliés à la réalisation de son projet.
 - La fiducie n'assume pas les coûts normalement reliés à la réalisation d'un projet sur son terrain par un propriétaire.

Qui peut être bénéficiaire de la Fiducie Brady?

- Pour être désignée bénéficiaire de la fiducie, une personne doit:
 - être propriétaire d'un terrain résidentiel situé sur l'une des rues du Bocage, des Bouvreuils, de la Berge, place de la Berge ou des Bernaches; et
 - présenter une demande d'aide à la *Fiducie* en remplissant tous les documents ou formulaires requis au traitement de sa demande d'aide (= *Guide d'intervention* de Golder).

Qui peut être bénéficiaire de la Fiducie Brady?

- En plus de ce qui précède, le bénéficiaire doit rencontrer l'un ou l'autre des critères suivants :
 - avoir mis son immeuble en vente et éprouver des difficultés à vendre, en lien direct avec la présence des matières résiduelles enfouies dans son terrain;
 - être contraint par un prêteur hypothécaire de procéder à une caractérisation supplémentaire des sols de son terrain, en sus de celle déjà réalisée par GOLDER, étant entendu que le bénéficiaire de la fiducie a l'obligation de présenter au prêteur hypothécaire l'étude de janvier 2019 réalisée par GOLDER;
 - avoir entrepris la réalisation d'un projet d'aménagement particulier de son terrain;
 - avoir subi un dommage aux biens en raison de la présence de débris depuis l'institution des procédures dans le cadre du dossier judiciaire de Mme Elliott;

Qui peut être bénéficiaire de la Fiducie Brady?

■ Critères d'admissibilité (suite):

- faire une démonstration sommaire que la présence de matières résiduelles enfouies dans le sol de son terrain **entrave ou empêche la réalisation de son projet ou est la source du dommage aux biens, ou, encore, engendre des coûts supplémentaires pour la réalisation de son projet;**
- avoir fait la démonstration que des débris enfouis remontent à la surface;

Qui peut être bénéficiaire de la Fiducie Brady?

- Critères d'admissibilité (suite):
 - affaissement de terrain ou d'une structure érigée sur le terrain;
 - le cas échéant, faire la démonstration préalable que la présence de matières résiduelles enfouies sous la fondation du bâtiment en affecte la stabilité structurale.

Qui peut être bénéficiaire de la Fiducie Brady?

- Obligation de renoncer à l'exercice d'un recours judiciaire:
 - Toute personne qui n'était pas partie au recours dans le dossier judiciaire de Mme Élliott qui se qualifie pour devenir bénéficiaire de la Fiducie doit de plus, et préalablement à toute intervention de la Fiducie, signer une renonciation à poursuivre la Ville de Terrebonne pour toute raison ou tout motif découlant de la présence de matières résiduelles enfouies dans les sols de son terrain ou sous les fondations de sa résidence en échange d'une intervention de la Fiducie destinée à corriger la situation.

Qui peut être bénéficiaire de la Fiducie Brady?

- Cette renonciation n'empêche pas l'exercice d'un recours contre la Fiducie en cas de malfaçons dans l'exécution des travaux correctifs par la Fiducie ou ses mandataires.

Gestion de la Fiducie

- La Fiducie sera administrée par un collège fiduciaire composé de trois personnes:
 - M. MAHMOUD HEJAZI, ingénieur et directeur de projets géotechniques chez DEC ENVIRO;
 - M. ANDRÈS BOTÉRO, ingénieur, directeur de la Direction du génie et environnement de la Ville de Terrebonne;
 - M. FRANÇOIS CAGNEY, résidant du secteur Brady.

Gestion de la Fiducie

- Les fiduciaires sont tenus de respecter le cadre de gestion fixé par l'acte de fiducie. Ils ne peuvent pas modifier l'acte de fiducie (sauf autorisation d'un juge de la Cour supérieure).
- Les fiduciaires demeurent en poste tant qu'ils ne démissionnent pas.
- Au besoin, ils sont remplacés selon les prescriptions de l'acte de fiducie.

Droit d'être renseigné

- Toute personne physique résidant sur l'une ou l'autre rue du Bocage, des Bouvreuils, de la Berge, place de la Berge ou des Bernaches a le droit d'être renseignée sur les décisions du FIDUCIAIRE en recevant, sur demande écrite au plus une fois l'an, le **rapport annuel** préparé par le FIDUCIAIRE.
- Une copie dudit rapport annuel doit être transmis au greffier de la Ville de Terrebonne.

Durée de la Fiducie

- La fiducie est constituée pour un terme minimal de douze (12) ans suivant la date de sa constitution.
- L'existence de la fiducie sera automatiquement prorogée pour un deuxième terme d'une durée maximale de huit (8) ans, à moins que le FIDUCIAIRE ne fasse la démonstration qu'il n'y a eu aucune réclamation au cours des deux (2) dernières années précédant l'échéance du premier terme.

Durée de la Fiducie

- Dans le cas où l'existence de la *Fiducie* est prorogée au-delà du premier terme de douze (12) ans, le FIDUCIAIRE peut par la suite y mettre fin s'il fait la démonstration qu'il n'y a pas eu de réclamation pendant une période de deux (2) années consécutives.
- Le cas échéant, le FIDUCIAIRE avise le greffier de la Ville de Terrebonne au moins six (6) mois avant l'échéance du premier terme, du fait qu'il n'y a eu aucune réclamation au cours des dix-huit (18) mois précédents et qu'il sera mis fin à l'existence d'icelle dans six (6) mois en raison de l'absence de réclamation.
- Cette période de six (6) mois est appelée la « période de fermeture » de la fiducie.

Durée de la Fiducie

- Dans le cas où il y aura eu prorogation de la Fiducie au-delà du premier terme de douze (12) ans, si le FIDUCIAIRE constate qu'aucune réclamation n'est déposée pendant une période de dix-huit (18) mois consécutifs, il avise le greffier de la Ville de Terrebonne qu'il sera mis fin à ladite fiducie au terme d'une période de fermeture de six (6) mois.
- Dans tous les cas, lorsque le greffier reçoit l'avis de fermeture, la CONSTITUANTE (la Ville de Terrebonne) doit alors faire mention de la fin imminente de la Fiducie sur son site internet.

Durée de la Fiducie

- À l'échéance de la période de fermeture, la Fiducie s'éteint malgré la présentation de toute nouvelle réclamation, étant entendu que toute telle réclamation présentée avant la date d'échéance ultime peut être traitée à son mérite par la Fiducie.
- Il ne peut autrement être mis fin à l'existence de la Fiducie par décision du FIDUCIAIRE avant l'échéance du premier terme.
- Dans tous les cas, la durée maximale de la fiducie est fixée à vingt (20) ans suivant la date de sa constitution.

Comment présenter une demande d'aide à la Fiducie?

- Toute demande d'aide à la Fiducie doit respecter la procédure prévue dans le *Guide d'intervention pour la gestion des débris d'automobiles enfouis (Ancien terrain de pièces d'autos Brady (1991) inc.*, préparé par Golder, et en y remplissant les formulaires appropriés.
- Place aux explications de Golder à propos de ce *Guide...*
- Entrée en fonction opérationnelle de la Fiducie:
 - Janvier 2021