

Attention de ne pas lier la municipalité par vos engagements!

DHC Avocats

15 septembre 2015

Dans la récente décision *GM Développement c. Québec (Ville de)*, 2015 QCCS 2501, la Cour supérieure nous rappelle toutefois qu'exceptionnellement on pourra conclure qu'une municipalité s'est liée légalement malgré l'absence d'une résolution en bonne et due forme à cet effet.

Dans cette affaire, GM Développement (GM) avait proposé un projet de revitalisation de la Place Jacques-Cartier à Québec. Pour la réalisation du projet, GM Développement devait acquérir des lots appartenant à la ville. Les parties ont conjointement préparé l'offre d'achat qui a été communiquée à la ville en décembre 2008. La Centrale des syndicats du Québec (CSQ), qui détenait un droit de préférence sur ces terrains, s'est alors opposée au projet vu l'utilisation commerciale qui était prévue pour l'immeuble à construire. La ville a alors choisi de ne pas répondre à l'offre d'achat.

Par la suite, en juin 2011, GM apprenait par la voie des médias que la ville et la CSQ s'étaient entendues sur un nouveau projet de revitalisation de la Place Jacques-Cartier. GM réclame alors les honoraires professionnels qu'elle a dépensés pour le projet, soit un montant de 219 576\$ auquel elle ajoute une réclamation de 350 000\$ pour une perte d'occasion d'affaires. Le tout est basé sur un soi-disant contrat implicite intervenu entre la ville et GM.

Dans son jugement, le Tribunal rappelle d'abord que seul un règlement ou une résolution peut, en principe, lier la municipalité. Il enchaîne ensuite en mentionnant que de manière exceptionnelle, une municipalité peut, par sa conduite ou celle de ses fonctionnaires et élus, s'engager contractuellement en exprimant tacitement son consentement.

Ici, le fait que la ville ait accordé une dérogation mineure concernant la hauteur de l'édifice projetée et qu'elle ait adopté les plans de construction par règlement sont, aux yeux du Tribunal, autant d'actes publics et officiels de la ville. La Cour ajoute qu'une partie importante des frais professionnels supportés par GM l'ont été à des fins municipales dans le cadre d'un projet qui n'avait rien d'illégal et qui n'était pas contraire à l'ordre public. En effet, ce projet s'inscrivait plutôt dans le cadre du plan triennal d'immobilisation de la ville visant la revitalisation de la Place Jacques-Cartier. Le Tribunal accorde par conséquent un montant représentant 75% des honoraires professionnels initialement demandés. La Cour rejette toutefois la réclamation pour la perte d'occasion d'affaires.

Cette affaire nous rappelle que le bon vieil adage « *une municipalité ne se lie que par règlement ou résolution* » peut souffrir de quelques exceptions que l'on doit toujours garder à l'esprit. L'exception demeure rare et le Tribunal énumère pas moins de 9 critères qui doivent être rencontrés pour qu'on puisse conclure que la municipalité est liée malgré l'absence de résolution. Entre autres critères, notons le fait que l'engagement doit être à l'avantage de la municipalité et que les parties doivent avoir agi de bonne foi. Aussi, on tiendra compte du comportement des officiers municipaux, des instructions et autorisations que ceux-ci pourront avoir données. Le fait que la municipalité s'associe formellement ou encourage le projet pourra également jouer. Bref, ce jugement rappelle aux élus et gestionnaires de toujours demeurer prudents afin qu'on ne puisse interpréter leurs gestes comme engageant la municipalité.

FMQ, Septembre 2015, Vol. 10, numéro 4.