



LA COLLUSION ET LA CORRUPTION: LES MOYENS JURIDIQUES À LA DISPOSITION DE LA VILLE DE MONTRÉAL AFIN DE CONTRER CES PHÉNOMÈNES

Par Mario Paul-Hus, avocat

Depuis le début des travaux de la Commission d'enquête sur l'octroi et la gestion des contrats publics dans l'industrie de la construction, mieux connue sous le nom de la Commission Charbonneau, les citoyens de Montréal ont été en mesure de réaliser l'ampleur inattendue de la collusion et de la corruption dans la gestion de ses contrats municipaux dans l'administration montréalaise.

D'ailleurs, cela surprend à moitié si l'on considère que l'histoire de la ville de Montréal est truffée de périodes où la fraude et la corruption dans les affaires municipales étaient monnaie courante.

Mais qu'en est-il des moyens juridiques à la disposition de la ville de Montréal afin de mettre un terme à ces pratiques qui sont extrêmement onéreuses pour elle à cause des prix gonflés et qui jette un discrédit sur la qualité de la gestion des affaires de la métropole du Québec?

Le dépôt du projet de loi concernant l'inspecteur général de la Ville de Montréal qui a été présenté suite aux demandes insistantes du nouveau maire de Montréal a été bien accueilli, mais son contenu permettra-t-il d'endiguer les deux phénomènes évoqués précédemment que sont la collusion et la corruption?

Afin de bien saisir la notion de collusion et de corruption, tentons ensemble d'examiner comment définit-on dans la loi ces deux phénomènes.

Les dispositions de la Loi sur la concurrence qui relève de la compétence fédérale peuvent nous aider à encadrer le concept de collusion. En effet, cette loi précise qu'il s'agit d'une entente entre plusieurs personnes par lequel au moins l'une d'elles s'engage à ne pas présenter d'offre ou de soumission en réponse à un appel d'offres ou à en retirer une qui a été présentée ou finalement de présenter, en réponse à un appel d'offres une soumission qui est le fruit d'un accord ou arrangement entre plusieurs soumissionnaires. Évidemment, la loi reconnaît la possibilité pour des entreprises liées de convenir de telles modalités puisque ces personnes morales sont considérées comme une seule.

La collusion fait donc l'objet de dispositions permettant aux municipalités de porter plainte devant un tribunal pénal lorsque des actions de cette nature ont lieu entre des fournisseurs. Mais pourquoi n'y a-t-il pas des poursuites plus nombreuses contre les entreprises qui ont opéré impunément pendant plusieurs années en réclamant des prix gonflés artificiellement par une concurrence inexistante et par une collusion

systématique entre les différents soumissionnaires et par de l'intimidation à l'égard des autres.

Tout simplement à cause de la difficulté de prouver ces comportements frauduleux. Une ville, même de l'ampleur de Montréal, ne dispose pas de moyens lui permettant de prouver de tels agissements de ses fournisseurs, sans les moyens extraordinaires dont disposent par exemple les policiers.

De plus, une des facettes de la corruption permet d'acheter le silence des fonctionnaires municipaux qui pourrait par leur implication dans ces dossiers vraiment dénoncer les tricheurs. Il existe néanmoins des pratiques de la part de l'administration municipale qui permettent de mieux contrôler cette pratique.

La municipalité doit faire en sorte que son personnel au niveau du service des achats et son contrôleur doivent colliger des informations sur le marché avant de lancer un appel d'offres. La municipalité doit de plus maximiser la participation potentielle des soumissionnaires en adoptant des dispositions des documents d'appel d'offres qui favorise la participation et en opérant un suivi strict des motifs des soumissionnaires qui ont décidé de ne pas soumissionner.

La municipalité doit établir aussi clairement ses conditions. La municipalité doit choisir soigneusement les critères d'évaluation et d'attribution du contrat dans ses documents d'appel d'offres. Elle doit de plus favoriser l'utilisation des grilles d'évaluation des soumissions et être très exigeante au point de vue de la qualité de l'entrepreneur avec lequel elle choisit de faire affaire.

La municipalité doit prendre aussi toutes les mesures afin de réduire la communication entre les soumissionnaires et appliquer avec rigueur sa politique de gestion

Édition Juin 2014

contractuelle et elle doit sensibiliser son personnel au risque de soumissions concertées dans les marchés publics.

La corruption quant à elle est un phénomène plus connu. Elle afflige les administrations publiques de la terre entière sous diverses formes. Dans les démocraties occidentales, le phénomène surprend un peu, mais il ne faut pas être dupe, elle est bien présente et elle afflige la métropole tout comme les plus grandes villes du Québec.

Le crime de corruption consiste pour un fournisseur, un entrepreneur ou un soumissionnaire à offrir une contrepartie à un fonctionnaire ou à un élu municipal en échange d'un vote favorable ou défavorable, d'une abstention d'agir ou de l'obtention d'une décision municipale ou d'un acte officiel.

Quelles sont les bonnes pratiques qui peuvent enrayer la corruption? Les municipalités doivent promouvoir l'éthique des élus municipaux et des fonctionnaires et prévoir des peines très sévères en cas de contravention.

Les municipalités peuvent aussi favoriser la création d'institutions chargées de surveiller l'administration municipale et d'enquêter sur les circonstances entourant les processus décisionnels. Elles peuvent aussi favoriser la délation et la récompenser.

La ville de Montréal, par l'entremise de son maire, a récemment requis de l'Assemblée nationale du Québec de nouveaux pouvoirs afin de lutter contre la collusion et la corruption dans sa gestion contractuelle. S'inspirant de la législation américaine, le législateur souhaite créer un poste d'inspecteur général, une espèce de super « enquêteur » doté des pouvoirs extraordinaires qui devraient lui permettre d'apporter un certain remède au problème de la collusion et de la corruption à Montréal.

Le projet de loi intitulé « Loi concernant l'inspecteur général de la Ville de Montréal » oblige la Ville de Montréal à nommer un inspecteur général par une résolution adoptée, sur la recommandation du maire, aux deux tiers des voix des membres du conseil.

Le projet de loi prévoit que l'inspecteur général est nommé pour un mandat de cinq ans, qui ne peut être renouvelé, et qu'il exerce ses fonctions de façon exclusive et à temps plein. Il prévoit que l'inspecteur général bénéficie d'un budget destiné au paiement des dépenses relatives à l'exercice de ses fonctions.

Essentiellement, l'inspecteur général a le mandat de surveiller les processus de passation des contrats et l'exécution de ceux-ci par la Ville ou par une personne morale qui lui est liée. Le projet de loi mentionne également que l'inspecteur général recommande au conseil toute mesure visant à prévenir les manquements à l'intégrité dans le cadre de la passation des contrats par la Ville ou dans le cadre de leur exécution de même que toute mesure visant à favoriser le respect des dispositions légales et des exigences de la Ville en matière de passation ou

d'exécution de contrats. Il mentionne que l'inspecteur général surveille l'application de telles mesures.

L'inspecteur général se voit aussi confier le mandat de former les membres des conseils de même que les fonctionnaires et employés de la Ville afin qu'ils reconnaissent et préviennent les manquements à l'intégrité et aux règles applicables dans le cadre de la passation des contrats par la Ville ou dans le cadre de leur exécution.

Dans l'exercice de ses fonctions, l'inspecteur général a certains pouvoirs lui permettant d'examiner des documents et d'obtenir des renseignements de la Ville, d'une personne morale qui lui est liée, d'une personne qui est en relation contractuelle avec la Ville ou avec une personne morale qui lui est liée ou d'un sous-contractant de la personne qui est en relation contractuelle.

Le projet de loi accorde à l'inspecteur général le pouvoir d'annuler tout processus de passation d'un contrat de la Ville ou de toute personne morale qui lui est liée, de résilier tout contrat de la Ville ou de la personne morale qui lui est liée ou de suspendre un tel contrat, s'il constate le non-respect d'une des exigences des documents d'appel d'offres ou d'un contrat, ou que des renseignements donnés dans le cadre du processus de passation d'un contrat sont faux.

Une décision de l'inspecteur général peut toutefois être renversée par le conseil ou par le conseil d'administration de la personne morale.

Le projet de loi prévoit que toute personne qui communique à l'inspecteur général des renseignements qu'elle juge pertinents à la réalisation de son mandat bénéficie de certaines protections visant à assurer son anonymat et l'absence de mesures de représailles.

Édition Juin 2014

Enfin, l'inspecteur général doit effectuer sans délai une dénonciation au commissaire à la lutte contre la corruption, s'il estime qu'une contravention à une disposition d'une loi fédérale ou du Québec ou à un règlement pris en application d'une telle loi impliquant de la corruption, de la malversation, de la collusion, de la fraude ou du trafic d'influence dans, entre autres, la passation ou l'exécution de contrats pourrait avoir été commise.

Certains aspects du projet de loi sont certainement de nature à améliorer la situation actuelle. La résiliation potentielle d'un contrat est une arme redoutable, mais dans bien des cas, il y aura certaines hésitations à utiliser ce pouvoir par crainte de hausser le coût des projets ou de limiter les garanties offertes par les entrepreneurs généraux.

L'expérience américaine en la matière a connu un certain succès. Des observateurs de la scène municipale ont dénoncé que le remède était plus difficile à subir que la maladie. En effet, certains projets ou fourniture de services sont devenus plus onéreux et ont subi des délais importants dans leur réalisation ou leur fourniture.

Nous croyons qu'il faut laisser la chance au coureur. D'ici l'entrée en vigueur de la loi, la ville de Montréal doit travailler quotidiennement à lutter contre la collusion et la corruption.

De son côté, le législateur québécois devrait repenser les règles à la base du financement des partis politiques municipaux. La ville de Montréal quant à elle doit continuer à renforcer le comportement éthique des élus municipaux et des fonctionnaires et à faire mieux connaître publiquement les sanctions imposées aux élus et aux fonctionnaires.

L'inspecteur général de la ville de Montréal doit donner le ton en accumulant rapidement des succès dans sa lutte à la collusion et à la corruption. La création du poste d'inspecteur général de la ville de Montréal n'est pas une panacée, mais une nouvelle fonction qui est de nature à donner le ton, tout autant à Montréal que dans le reste de la province.



LA PROTECTION DES FONCTIONNAIRES MUNICIPAUX À L'OCCASION D'UNE RÉORGANISATION ADMINISTRATIVE

Par Michel Duranleau, avocat

Les municipalités, à l'instar des entreprises privées, peuvent être appelées à l'occasion à modifier leur structure administrative afin de répondre plus efficacement aux besoins de leurs citoyens. À l'occasion, cette réorganisation aura pour effet d'abolir certains postes.

Dans une décision récente¹, la Commission des relations du travail (« CRT ») s'est penchée sur la question de la protection des fonctionnaires municipaux à l'occasion d'une réorganisation. Dans cette affaire, la plaignante occupait le poste de directrice adjointe de l'urbanisme au sein de la municipalité depuis 2 ans au moment où elle dépose sa plainte auprès de la CRT.

Le service de l'urbanisme de la municipalité comptait alors un directeur de l'urbanisme, la plaignante et un inspecteur saisonnier. Le service de l'urbanisme fait alors face à une crise. Un grand nombre de constructions sur le territoire de la municipalité est dérogatoire et la municipalité a pris le parti de judiciairiser une cinquantaine de dossiers de citoyens en situation d'infraction. Cette décision entraîne une réaction des citoyens qui reprochent l'intransigeance de la plaignante et réclament son congédiement.

En 2012, un nouveau directeur est embauché, avec pour mission de dénouer la crise qui oppose la municipalité à certains citoyens.

Peu après son embauche, le nouveau directeur général propose aux élus de procéder à une restructuration des postes au sein de la municipalité. Au service de l'urbanisme, le directeur général arrive au constat que la municipalité est la seule de la région à maintenir en poste deux cadres dans cette fonction. Il propose donc que le directeur général assume la tête du service de l'urbanisme, secondé uniquement par un inspecteur à temps plein et un inspecteur saisonnier.

La réorganisation proposée est acceptée par la municipalité qui signifie alors à la plaignante que son poste est aboli. On lui indique qu'elle peut postuler pour le poste d'inspectrice. La plaignante pose donc sa candidature, tout comme une vingtaine d'autres candidats. Elle passe l'entrevue, où on l'interroge uniquement sur ses relations avec les citoyens. À l'issue du processus, on informe la plaignante que sa candidature n'est pas retenue.

Dans sa décision, le commissaire conclut que le licenciement d'un fonctionnaire constitue une destitution. Selon lui, le fardeau de justifier la perte d'emploi du fonctionnaire devant la CRT incombe à la municipalité qui doit démontrer que sa réorganisation est raisonnable et qu'elle n'a pas servi de prétexte au congédiement d'un fonctionnaire en particulier dont elle est par ailleurs insatisfaite.

Dans le cas dont il était saisi, le commissaire en arrive à la conclusion que la municipalité a démontré que sa réorganisation poursuit un objectif raisonnable, puisque le nouvel organigramme qui en est issu correspond à ce que l'on retrouve dans d'autres municipalités semblables, en plus de permettre des économies importantes.

Toutefois, le commissaire retient que la municipalité souhaitait se départir de la plaignante en raison de ses relations tendues avec les citoyens, sans toutefois procéder au processus disciplinaire ou administratif qui doit normalement être suivi par tout employeur voulant congédier un salarié. En conséquence, le commissaire ordonne la réintégration de la plaignante.

¹ Alarie c. La Macaza (Municipalité de), 2014 QCCRT 0128.



DU SABLE DANS L'ENGRENAGE RÈGLEMENTAIRE : UNE VILLE N'A PAS LE POUVOIR DE CRÉER TOUTES LES PROHIBITIONS QU'ELLE DÉSIRE

Par Eric Olivier, avocat

De par son statut de gouvernement dit de proximité, les villes et les municipalités sont aux premières lignes des doléances des citoyens. Ces doléances impliquent parfois des activités commerciales perturbant ce que l'on pourrait qualifier comme le caractère autrement paisible de la vie résidentielle.

Que ce soit les cimenteries, les méga-porcheries, les prospecteurs de pétrole ou encore le bar d'effeuilleuses, il est aisé de comprendre la position des voisins immédiats d'une entreprise de cette nature. Malheureusement, il est établi en droit québécois qu'une municipalité ne peut qu'encadrer la présence de ce type de commerces et non pas l'interdire complètement, à moins d'une prohibition claire dans le schéma d'aménagement de la MRC (Municipalité régionale de comté).

C'est d'ailleurs ce qu'a réitéré la Cour supérieure du Québec dans la cause *Agrégats Lefebvre inc. c. Mercier (Ville de)*. Les faits de cette affaire pourraient servir de canevas à une histoire mille fois racontée où l'on aurait qu'à changer l'expression «de carrières et sablières» pour la remplacer par la désignation de tout «commerce ayant tendance à troubler le voisinage en raison de la nature de ses activités.»

Agrégats Lefebvre inc. (« **Agrégats** ») souhaitait exploiter une carrière sur le territoire de la ville de Mercier pour une période de dix ans, dans un territoire agricole. Or, la ville de Mercier (« **Ville** ») se refusait à émettre un certificat de conformité à ses règlements à l'entreprise en invoquant deux arguments. En premier lieu, en se référant au schéma d'aménagement de la MRC, la Ville soutient qu'elle est tenue de s'y conformer et que celui-ci prohibe l'extraction de substances minérales consolidées. Dans un second temps, la Ville prétendra qu'en vertu de la *Loi sur les compétences municipales*, elle détient le pouvoir de créer toutes les prohibitions qu'elle désire.

Le tribunal rejette les deux prétentions de la Ville en rappelant qu'une prohibition totale d'une activité afin de se conformer au schéma d'aménagement de la MRC est, en principe, permise à titre exceptionnelle, si le schéma d'aménagement exprime cette prohibition en des termes clairs, ce qui n'était pas le cas en l'espèce. De plus, le tribunal rappelle qu'il est admis depuis longtemps qu'une prohibition absolue illégale d'un usage est inopposable et que conséquemment, l'usage prohibé est permis dans toutes les zones où est autorisé un usage similaire auquel on peut l'assimiler.

Afin d'éviter cette perte de contrôle sur l'aménagement et sur l'urbanisme d'une municipalité, vaut mieux être extrêmement prudent

lorsque l'on cherche à interdire un type d'activité en raison de des inconvénients qu'elle peut causer au voisinage. Limiter l'usage à une zone limitée à plutôt que de tenter d'éradiquer complètement l'activité à l'avantage de s'assurer que l'on pourra toujours contenir l'activité, sans risquer de voir la réglementation devenir inopposable et donc inutile. Une illustration bien concrète qu'un tiens vaut mieux que deux tu l'auras!



L'AFFAIRE PÉTROLIA C. GASPÉ : OU QUAND LA PROTECTION DES SOURCES D'EAU ET L'AUTONOMIE MUNICIPALE SONT EN JEU

Par Guillaume Rousseau, avocat

Pour toutes ces raisons, nous espérons avec impatience un jugement de la Cour d'appel dans cette affaire. À suivre donc...

Le 22 décembre 2012, la ville de Gaspé adoptait un Règlement déterminant les distances séparatrices pour protéger les sources d'eau et puits artésiens et de surface dans la ville de Gaspé (ci-après le « Règlement de Gaspé »). Comme ce règlement encadre strictement les activités de forage pouvant se dérouler sur le territoire de la ville, il a amené la compagnie Pétrolia à suspendre un projet de forage pétrolier et à contester la validité de ce règlement. Le 10 février dernier, la Cour supérieure a jugé l'essentiel du Règlement de Gaspé inopérant à l'égard des activités de Pétrolia inc. ou carrément ultra vires².

Ce jugement est d'importance cruciale, car il s'agit ni plus ni moins d'un « cas test » (test case). Des dizaines de municipalités québécoises ont adopté des règlements semblables au Règlement de Gaspé dans le but de protéger des sources d'eau. Et il s'agit d'une des premières affaires d'importance où une municipalité tente de faire confirmer que la Loi sur les compétences municipales a accru l'autonomie municipale.

Pour arriver à sa conclusion défavorable au Règlement de Gaspé, la Cour supérieure se base essentiellement sur l'article 246 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, qui prévoit que des actes municipaux découlant de cette loi ne peuvent empêcher l'exercice de droits prévus par la Loi sur les mines, l'article 124 de la Loi sur la qualité de l'environnement, qui précise qu'un règlement adopté par le gouvernement en vertu de cette loi prévaut sur un règlement municipal portant sur le même objet, et l'article 3 de la Loi sur les compétences municipales qui mentionne que « Toute disposition d'un règlement d'une municipalité adopté en vertu de la présente loi, inconciliable avec celle d'une loi ou d'un règlement du gouvernement ou d'un de ses ministres, est inopérante ».

Malgré ces nombreux arguments, la ville de Gaspé a l'intention de porter la cause en appel. Il faut dire que le jugement de la Cour supérieure n'est pas toujours parfaitement convaincant. Par exemple, il applique l'article 246 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme sans avoir démontré que le Règlement de Gaspé découle de cette loi. Il est peu exigeant par rapport au critère de l'identité d'objet nécessaire à l'application de l'article 124 de la Loi sur la qualité de l'environnement. Il conclut que le Règlement de Gaspé est inconciliable avec le Règlement sur le pétrole, le gaz naturel et les réservoirs souterrains, et ce, alors qu'il serait possible de respecter ces deux règlements en procédant à des forages conformément au second seulement dans les endroits autorisés par le premier.

² *Pétrolia inc. c. Gaspé (Ville de)*, 2014 QCCS 360 (C.S.).



LE CITOYEN QUÉRULANT

Par Justine St-Jacques, avocate

Récemment, dans l'affaire *Plasse c. St-Jean-sur-le-Richelieu (Ville de)*, 2014 QCCS 579 («*Plasse*»), la Cour supérieure a déclaré une citoyenne plaideuse quérulente. Un plaideur quérulent est un justiciable qui exerce ses droits de manière excessive et déraisonnable³. Une personne est un plaideur quérulent lorsqu'elle revendique sans arrêt dans différentes demandes judiciaires, elle multiplie les recours vexatoires, elle réitère sans arrêt les mêmes motifs, les mêmes questions et les mêmes procédures malgré des échecs répétés, ses arguments sont incongrus et dépourvus de quelque assise juridique et toutes ses demandes sont rejetées à répétition sans qu'elle remette en question le bien-fondé de sa démarche puisqu'elle a raison à l'encontre de l'humanité.

L'intérêt de faire déclarer quelqu'un plaideur quérulent est que cette personne peut faire l'objet d'une interdiction d'introduire une demande en justice à moins d'une autorisation préalable du Tribunal. Cette interdiction peut être générale ou limitée aux recours contre certaines personnes. Elle peut aussi être limitée à certains districts⁴.

Cela a pour effet d'économiser les ressources judiciaires en évitant des procès longs et coûteux qui sont voués à l'échec. De plus, cela protège, dans une certaine mesure, les personnes qui autrement seraient poursuivies par le plaideur quérulent. En effet, ces personnes ne recevront une procédure que si le juge en chef autorise le recours.

Dans l'affaire *Plasse*, la citoyenne avait été trouvée coupable d'une infraction relative au bruit en Cour municipale en 2009. Elle a porté cette décision en appel devant la Cour supérieure qui a rejeté ce recours. Elle a aussi demandé à la Cour d'appel du Québec la permission de porter la décision de la Cour supérieure en appel. La Cour d'appel a rejeté la demande de permission. La citoyenne s'est finalement adressée au plus haut tribunal du pays, la Cour suprême du Canada, et lui a demandé la permission d'appeler de la décision de la Cour d'appel de ne pas entendre son recours. La Cour suprême du Canada a aussi refusé d'entendre la citoyenne.

En bout de piste, suite à l'épuisement de tous ses recours la citoyenne a dû payer une amende qui s'élevait à 3 119,50 \$ avec les intérêts et les frais. Elle a payé cette amende en entier.

Normalement, le paiement de l'amende met fin au litige.

Dans un autre dossier, la citoyenne a fait face à des accusations criminelles relativement aux mêmes faits ayant donné lieu au constat d'infraction relativement au bruit. Elle a été reconnue coupable par la Cour du Québec en 2009. Dans cette affaire, la citoyenne a aussi épuisé tous les recours et a porté cette décision devant tous les tribunaux du pays.

Par la suite, la citoyenne présente une opposition à la saisie-exécution et annulation de la vente judiciaire. À cette occasion, la citoyenne ne plaide rien de nouveau, mais invoque les mêmes motifs qu'elle avait invoqués devant la Cour municipale, motifs qui ont déjà été jugés insuffisants par tous les tribunaux du pays.

C'est à ce moment que la Cour supérieure déclare la citoyenne plaideuse quérulente.

Bref, le jugement qui déclare une personne plaideur quérulent ne s'obtient pas facilement, mais certaines situations requièrent qu'une telle ordonnance soit rendue pour protéger l'intégrité du système de justice et les autres citoyens.

³ Art. 84 R.p.c.

⁴ Art. 85 R.p.c.



LA PRÉCLUSION EN DROIT MUNICIPAL: LES REPRÉSENTATIONS DE LA MUNICIPALITÉ CONSTITUENT-ELLES UN MOYEN DE DÉFENSE POUR UN CITOYEN QUI CONTREVIENT AUX RÈGLEMENTS MUNICIPAUX?

Par Jonathan Bachir-Legault, avocat

L'argument n'est pas nouveau. Les citoyens qui reçoivent un constat d'infraction pour avoir contrevenu à une disposition d'un règlement municipal allèguent régulièrement en défense que la municipalité a permis de façon plus ou moins formelle cette contravention, de sorte qu'elle ne pourrait désormais plus leur reprocher la dérogation.

Au cours des dernières années, certaines décisions sont venues ouvrir la porte à l'application de la doctrine de la préclusion, dans des cas où l'on retrouve une promesse claire et non équivoque faite par l'autorité publique à un justiciable afin de l'inciter à accomplir certains actes. Dans un arrêt récent⁵, la Cour suprême a eu l'occasion de se pencher sur l'applicabilité de la doctrine de la préclusion dans le cadre d'un recours pénal portant sur l'application d'un règlement municipal de zonage.

Dans cette affaire, la société Les Immeubles Jacques Robitaille inc. est propriétaire d'un terrain sur lequel elle exploite depuis 1998 un stationnement commercial dans la ville de Québec. Cet usage a toujours été dérogatoire et la société ne peut pas prétendre bénéficier de droits acquis. Cet usage dérogatoire a cependant toujours été toléré par la ville. En 2001, la ville a même versé une compensation en raison des troubles causés à l'exploitation du stationnement par les travaux de réaménagement d'une route située à proximité. De plus, en 2002, la société a vendu une parcelle de ce terrain à la ville. L'acte de vente prévoyait « le maintien des droits actuels de la venderesse » et la construction, aux frais de la ville, d'un escalier et d'une entrée charretière afin de permettre l'accès au stationnement situé sur la partie résiduelle du terrain appartenant toujours à la société. La ville a également perçu des taxes municipales selon le taux non résidentiel et a installé des panneaux annonçant la présence du stationnement.

Or, en juillet 2008, la ville délivre un constat d'infraction à la société lui reprochant son usage dérogatoire. Selon la société, la connaissance et la tolérance de cet usage par la ville durant toutes ces années et les gestes de reconnaissance qu'elle a posés l'empêchent maintenant d'invoquer la dérogation.

Pour la Cour suprême, la doctrine de la préclusion doit céder le pas devant un intérêt public prépondérant et elle ne peut être invoquée pour

contester l'application d'une disposition explicite de la loi. La préclusion peut être invoquée à l'encontre d'une municipalité, mais dans un contexte où les promesses faites par ses représentants ne sont pas contraire à la loi. Le respect du règlement de zonage est une question d'intérêt public. Le fait qu'un préposé ou un élu ait autorisé un usage en violation du règlement de zonage ne peut faire en sorte d'empêcher la ville d'appliquer son règlement dans le futur. La doctrine de la préclusion n'est tout simplement pas opposable à l'égard des infractions à la réglementation.

⁵ *Immeubles Jacques Robitaille inc. c. Québec (Ville)*, 2014 CSC 34.



Services juridiques en droit municipal, éthique et litige

Une équipe de professionnels en droit municipal pouvant vous aider dans tous vos dossiers, peu importe le type de mandats que vous avez à traiter.

www.municipal-council.com

514 954 0440

info@municipal-council.com