

La préclusion en droit municipal: les représentations de la municipalité constituent-elle un moyen de défense pour un citoyen qui contrevient aux règlements municipaux?

**Jonathan Bachir-Legault
Municipal Avocats inc.**

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 ont ouvert 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 récent¹, 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 vendeuse » 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

¹ *Immeubles Jacques Robitaille inc. c. Québec (Ville)*, 2014 CSC 34.

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.