



**GILBERT
SIMARD
TREMBLAY**

AVOCATS

s.e.n.c.r.l.

Me Samuel Bergeron
Courriel : sbergeron@gstlex.com

Le 15 mai 2013

***PAR COURRIEL
ORIGINAL TRANSMIS
PAR LA POSTE***

Monsieur Patrick Garon
CONSTRUCTION NORAG INC.
915, boul. Taschereau, bureau 102
La Prairie (Québec) J5R 1W5

**OBJET : Opinion juridique en matière de location municipale : patinoire
extérieure semi-réfrigérée
N/dossier: 12-0024-1**

Cher Monsieur,

Vous nous avez demandé notre avis juridique, à savoir est-ce qu'une ville ou une municipalité (ci-après « ville ») peut louer un immeuble, telle une patinoire semi-réfrigérée sans procéder à un appel d'offres, et ce, concernant un immeuble déjà construit ou à être construit.

Droit applicable

Veillez noter que la législation applicable concernant les villes et les municipalités du Québec sont la *Loi sur les cités et villes*¹ ou le *Code municipal*² dépendant de différents facteurs, dont la date de création de la ville, la grosseur de la ville, etc. Cependant, la majorité des villes sont régies par la *Loi sur les cités et villes*.

¹ Article 1.

² Article 1.



**GILBERT
SIMARD
TREMBLAY**

/ 2

Cependant, notamment pour les villes de Montréal, de Québec et de Laval, elles sont régies par des chartes spéciales qui n'ont pas été étudiées par le soussigné en vue de la présente opinion, dont certaines réfèrent en partie à la *Loi sur les cités et villes*.

Le principe en matière d'adjudication de contrat en matière municipale est que lorsqu'une dépense est engendrée, dépendant du montant de cette dépense, un appel d'offres public doit être lancé selon les articles 573 et suivants de la *Loi sur les cités et villes* (ci-après « L.C.V. ») (article 935 et suivants du *Code municipal*) (ci-après « C.M. »).

La loi exige de procéder par appel d'offres ou par invitation écrite seulement lorsque le contrat comporte une dépense pour la municipalité et non lorsqu'il vise à procurer des revenus à la municipalité³.

Il y a certaines exceptions prévues à la loi, dont en matière de louage (articles 29 et 29.3 L.C.V.) (article 14.1 C.M.).

Cependant, il est interdit à une municipalité « *d'acquérir ou de construire un bien principalement aux fins de le louer* » (art. 28, par. 1.0.2 L.C.V.) (article 6.3 C.M.)

À l'article 29.3 L.C.V., il est prévu ce qui suit :

« Toute convention par laquelle une municipalité engage son crédit pour une période excédant cinq ans doit pour la lier être autorisée au préalable par le ministre des Affaires municipales, des régions et de l'occupation du territoire, sauf s'il s'agit d'une convention qui l'oblige au paiement d'honoraires pour services professionnels d'un contrat de travail ou d'une entente municipale.

Toutefois, dans le cas d'une municipalité de 100 000 habitants ou plus, la période de cinq ans mentionnée au premier alinéa est remplacée par une période de dix ans, sauf lorsque la moyenne des dépenses annuelles qui impliquent la convention pour les

³ *De Belleval c. Ville de Québec*, [2012] R.J.Q. 1311 (C.S.), par. 245 : il s'agit du dossier du nouveau Colisée de Québec; voir aussi *Trans-Ad Ltée c. Montréal Urban Community Transit Commission*, C.A. Montréal, numéro 500-09-00014-779, 21 août 1978, juges Lajoie, Bélanger et Lamer, [J.I.D.M., numéro C.A. 78-08-21].



**GILBERT
SIMARD
TREMBLAY**

/ 3

exercices financiers subséquents à celui durant lequel est adoptée la résolution qui autorise sa conclusion excède 0,5 % du total des crédits prévus au budget de la municipalité pour les dépenses de fonctionnement de celle-ci pour cet exercice.

Le ministre peut exiger que la résolution ou le règlement décrétant l'engagement soit soumis à l'approbation des personnes habiles à voter sur le règlement d'emprunt selon la procédure prévue pour l'approbation d'un règlement. »⁴

Ainsi, une ville peut louer un immeuble sans aller en appel d'offres, tant pour un immeuble à être construit que pour un immeuble déjà construit⁵.

Cependant, le bail ne pourra excéder cinq ans pour une ville de moins de 100 000 habitants et dix ans pour une ville de plus de 100 000 habitants, à moins d'obtenir une autorisation par le ministre des Affaires municipales, des régions et de l'occupation du territoire, si le bail est d'une durée plus grande⁶.

Nous considérons que les projets mentionnés par vous, considérant la potentielle construction de patinoires de glace semi-réfrigérée à être construites par vous, pourraient être faits sans faire l'objet d'un appel d'offres, dans la mesure où un bail intervient pour la location de ces glaces. Ceci étant, nous sommes d'avis qu'une autorisation préalable du ministre des Affaires municipales serait nécessaire compte tenu que la durée du bail, selon les informations que vous nous avez fournies, devrait excéder nécessairement cinq ans ou dix ans, tel que ci-haut mentionné.

La conclusion dudit bail doit faire l'objet d'une résolution de la municipalité pour être valide et légale, sous peine de nullité.

Malgré ce qui précède, en vertu de l'article 573.3.1.2 L.C.V., toute municipalité doit adopter une politique de gestion contractuelle, qui doit être publiée sur son site Internet.

⁴ Article 14.1 C.M.

⁵ Voir aussi arrêt *Ville de Val-Bélair c. 2549-9203 Québec inc.*, 1993 CanLII 3537 (QCCA).

⁶ Voir aussi *39644124 Canada inc. (Sportplexe 4 Glaces Pierrefonds) c. Montréal*, 2008, QCCA 1881 : il s'agit d'une affaire où un aréna faisait l'objet d'un bail à la Ville de Montréal.



**GILBERT
SIMARD
TREMBLAY**

/ 4

Pour chacune des municipalités potentielles avec qui vous voudriez contracter, vous devrez vérifier si des dispositions contenues à cette politique de gestion contractuelle s'appliquent en matière de louage (bail) et le cas échéant vérifier leur incidence.

Vous comprendrez que nous n'avons pas fait d'étude des politiques de gestion contractuelle émises par les villes ou municipalités au Québec dans le cadre de la présente opinion.

Il est à noter que les ententes par lesquelles les municipalités confient à un tiers l'exploitation de leurs activités, équipements ou infrastructures (telle une glace) sont assimilées à des contrats de fourniture de services (article 573.3.3.1 L.C.V. et article 938.3.1 C.M.) et doivent donc faire l'objet d'un appel d'offres, par exemple, la gestion d'une glace appartenant à la ville.

Conclusion

Une ville ou une municipalité⁷ peut louer un immeuble construit ou à être construit sans procéder par appel d'offres.

Cependant, un bail d'une durée de plus de cinq ans pour les villes de moins de 100 000 habitants ou d'une durée de plus de dix ans pour une ville de plus de 100 000 habitants devra faire l'objet d'une autorisation du ministre des affaires municipales.

Nous croyons que cela sera votre cas et qu'une telle autorisation sera donc nécessaire.

Nous sommes d'avis que la façon peut-être la plus avantageuse pour vous de le faire est par le biais d'un bail emphytéotique, articles 1195 et suivants du *Code civil du Québec* où au terme du bail emphytéotique l'immeuble retournera à la ville.

Ce contrat de bail doit faire l'objet d'une résolution de la ville sous peine de nullité⁸.

N'hésitez pas à communiquer avec le soussigné pour toute information supplémentaire.

⁷ Article 29.3 L.C.V. et 14.1 C.M.

⁸ REJB 1997-03756, *Ville d'Aylmer c. 174736 Canada inc.*



**GILBERT
SIMARD
TREMBLAY**

/ 5

Espérant le tout à votre satisfaction, nous vous prions d'agréer, cher Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

GILBERT SIMARD TREMBLAY

(S) SAMUEL BERGERON

Samuel Bergeron, avocat

SB/mr