

LES ENTENTES DE PROMOTEURS : UTILITÉ ET CARACTÉRISTIQUES

Me Martin Bouffard

Me Philippe Asselin

Congrès annuel de la COMBEQ

Québec, le 4 mai 2017

PLAN DE LA PRÉSENTATION

1. Introduction
2. Les ententes de principe entre la municipalité et un promoteur
3. Le règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux
4. Le contenu de l'entente relative aux travaux municipaux
5. Quelques pièges à éviter
6. Conclusion



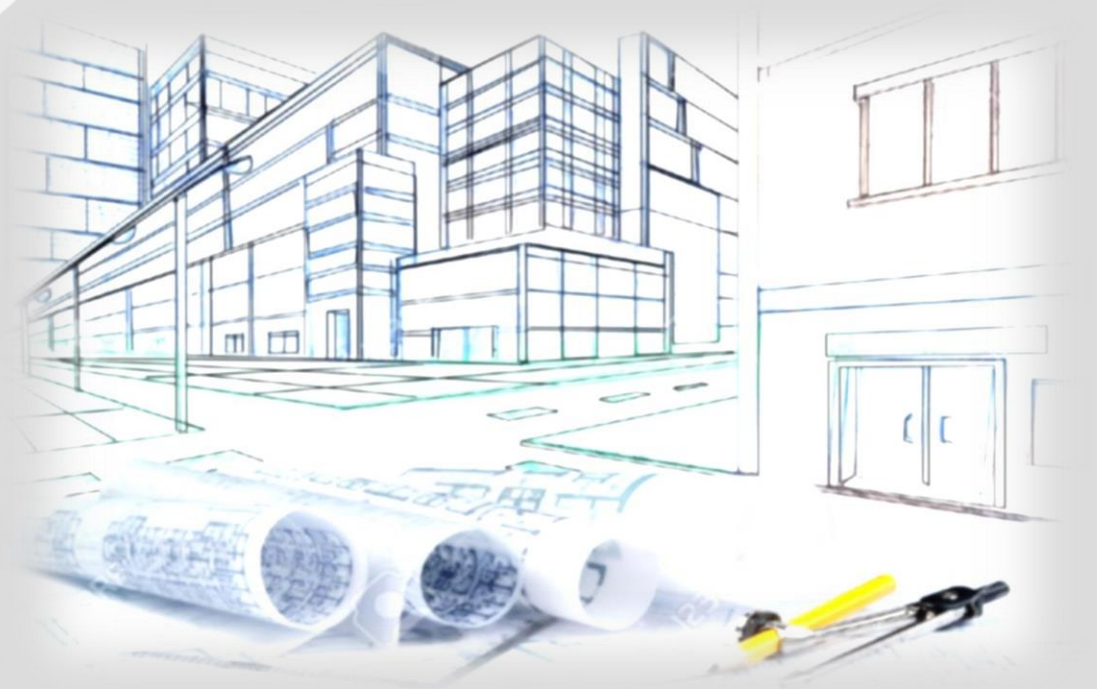
OBJECTIFS

- Cerner les enjeux juridiques importants lors de la négociation d'une entente de promoteurs;
- Obtenir certains conseils et développer quelques astuces afin de mieux négocier les ententes de promoteur.



LES ENTENTES DE PROMOTEURS : UTILITÉ ET CARACTÉRISTIQUES

1. INTRODUCTION



1. INTRODUCTION

- Les articles 145.21 et suivants de la ***Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*** (ci-après : LAU) permettent d'adopter un règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux, communément appelées les ententes de promoteurs;
- Le développement immobilier passe de plus en plus souvent par de telles ententes;
- Le contenu de l'entente est déterminant puisqu'il dicte les obligations respectives de la municipalité et du promoteur.

1. INTRODUCTION

- La conclusion d'une entente précise et complète réduit les risques de problèmes et de recours potentiels;
- Certaines clauses sont essentielles afin d'assurer la protection de la municipalité;
- Lors de la négociation d'une telle entente, on doit tenter de prévoir l'imprévisible!

(Certains passages de la présente présentation sont inspirés de l'ouvrage de Jean-Pierre St-Amour, *Les ententes relatives aux travaux municipaux*, Éditions Yvon Blais, Cowansville, 2013)

LES ENTENTES DE PROMOTEURS : UTILITÉ ET CARACTÉRISTIQUES

2. LES ENTENTES DE PRINCIPE ENTRE UNE MUNICIPALITÉ ET UN PROMOTEUR



2. LES ENTENTES DE PRINCIPE

- Les ententes relatives aux travaux municipaux sont parfois précédées par une entente de principe qui peut prendre la forme de :
 - une entente informelle;
ou
 - une résolution générale de principe;
- Une telle entente de principe peut impliquer l'adoption ou la modification d'un règlement (ex: zonage, lotissement, etc.);
- Une telle entente ne lie pas la municipalité.

2. LES ENTENTES DE PRINCIPE

- Ainsi, dans la mesure où la municipalité est de bonne foi, le retrait de l'appui à un projet ne peut justifier l'octroi de dommages-intérêts.
- Dans l'affaire **9081-3593 Québec inc. c. Pointe-des-Cascades (Village de)**, 2012 QCCS 4497, la demanderesse réclame 789 088\$ en dédommagement des dépenses qu'elle a encourues dans le but de réaliser un vaste projet mixte de logements en condominium et récréotouristique, d'une valeur estimée de 401 000 000\$, sur les abords du canal de Soulanges. Elle reproche entre autres à la défenderesse d'avoir illégalement retiré son appui à son projet après l'avoir donné.

2. LES ENTENTES DE PRINCIPE

- Le Tribunal conclut que la municipalité ne s'est jamais engagée formellement à faire en sorte que le projet se concrétise:

« [201] Le 6 septembre, le conseil semble à première vue faire un pas de plus, un pas de géant, en adoptant une résolution qui prévoit cette fois plus clairement qu'elle « *accepte le développement sur son territoire du projet* ». Toutefois, telle que relatée ci-haut, cette résolution a été adoptée à la demande expresse du promoteur dans le contexte très étroit d'une demande de subvention. Elle n'avait aucunement pour but de l'engager face à la demanderesse.

[202] Impossible, donc, de conclure de tout cela que Pointe-des-Cascades s'est formellement engagée envers le promoteur à modifier ses règlements et à maintenir sa demande formulée auprès de la MRC. »

2. LES ENTENTES DE PRINCIPE

➤ Le Tribunal ajoute:

« [261] La preuve n'ayant révélé aucune mauvaise foi chez les membres du conseil municipal, la bonne foi de la municipalité est acquise. Par conséquent, le Tribunal ne peut conclure que les défendeurs ont été fautifs.

[262] Cela étant, si le Tribunal avait conclu que Pointe-des-Cascades s'était engagé à maintenir sa demande logée auprès de la MRC, ce qui n'est pas le cas, il aurait conclu que ses décisions de retirer cette demande et de renoncer à son intention de modifier ses propres règlements d'urbanisme n'ont pas été génératrices de faute. »

3. LES RÈGLEMENTS SUR LES ENTENTES RELATIVES À DES TRAVAUX MUNICIPAUX



3. LES RÈGLEMENTS SUR LES ENTENTES

- Le Projet de loi no. 83 (2016, ch. 17) *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière municipale concernant notamment le financement politique* a été sanctionné le 10 juin 2016 par l'Assemblée nationale du Québec;
- Il s'agit d'un imposant projet de loi de 156 articles abordant plusieurs aspects relatifs au droit municipal.

3. LES RÈGLEMENTS SUR LES ENTENTES

- Plusieurs dispositions concernant les ententes relatives à des travaux municipaux (articles 145.21 à 145.30 LAU) sont modifiées, notamment par l'intitulé qui est remplacé par « De certaines contributions à des travaux ou à des services municipaux » (article 2 PL 83);
- Les ententes relatives aux travaux municipaux sont reconduites, mais la LAU ajoute maintenant que la municipalité pourrait exiger des promoteurs (requérants) une contribution financière destinée à financer tout ou partie d'une dépense liée à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux requis pour assurer la prestation accrue de services municipaux découlant du projet.

3. LES RÈGLEMENTS SUR LES ENTENTES

- La municipalité doit établir une estimation du coût de tout ajout, agrandissement ou modification destiné à être financé en tout ou en partie au moyen d'une contribution, laquelle estimation peut porter sur une catégorie d'infrastructures ou d'équipements. Le montant de la contribution doit notamment être fonction de cette estimation, laquelle doit être rendue publique;
- Les contributions à des travaux ou à des services municipaux devront être versées dans un fonds particulier dédié aux fins pour lesquelles ces contributions ont été exigées;
- S'il y a un surplus, les sommes seront remises aux propriétaires des immeubles visés par les permis ou les certificats (article 3 PL 83).

3. LES RÈGLEMENTS SUR LES ENTENTES

- *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, telle que modifiée par le Projet de loi 83 :

« 145.21 Le conseil d'une municipalité peut, par règlement, assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation :

1° à la conclusion d'une entente entre le requérant et la municipalité portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux;

3. LES RÈGLEMENTS SUR LES ENTENTES

2° au paiement par le requérant d'une contribution destinée à financer tout ou partie d'une dépense liée à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux requis pour assurer la prestation accrue de services municipaux découlant de l'intervention visée par la demande de permis ou de certificat.

Les équipements municipaux visés au paragraphe 2° du premier alinéa ne comprennent pas le matériel roulant dont la durée de vie utile prévue est inférieure à sept ans ni les équipements informatiques.

L'exigence d'une contribution visée au paragraphe 2° du premier alinéa n'est pas applicable à un organisme public au sens du premier alinéa de l'article 3 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1) ou à un centre de la petite enfance au sens de la Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance (chapitre S-4.1.1). »

3. LES RÈGLEMENTS SUR LES ENTENTES

- L'article 145.21 LAU permet à une municipalité, dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire, d'adopter un règlement afin d'assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation (ci-après « permis ») à la conclusion d'une entente entre la municipalité et un promoteur concernant le partage des coûts liés aux travaux relatifs à des infrastructures et équipements municipaux (ci-après « entente de promoteur »);
- Après l'adoption d'un tel règlement, tout nouveau projet de développement par un promoteur devient assujetti à la conclusion d'une entente de promoteur.

3. LES RÈGLEMENTS SUR LES ENTENTES

➤ Le règlement **doit** indiquer:

- Toute zone à l'égard de laquelle il s'applique, en fonction des zones prévues au plan de zonage;
- Les catégories de constructions, terrains ou travaux à l'égard de laquelle la délivrance d'un permis est assujettie à une entente de promoteur.

LAU, article 145.22.

3. LES RÈGLEMENTS SUR LES ENTENTES

- Le règlement **doit** indiquer (suite):
 - Les catégories d'infrastructures ou d'équipements visés par l'entente de promoteur;
- Dans la mesure où les infrastructures ou les équipements desservent un projet, la participation peut être exigées même s'ils sont situés ailleurs que sur le site du projet.

LAU, article 145.22.

3. LES RÈGLEMENTS SUR LES ENTENTES

- Le règlement **doit** indiquer (suite):
 - Les modalités suivant lesquelles est établie la part des coûts relatifs aux travaux que le titulaire du permis doit prendre à sa charge selon les catégories de constructions, de terrains, de travaux d'infrastructures ou d'équipements que le règlement indique;
- Par exemple un pourcentage, une formule de calcul ou une répartition variable selon les catégories.

LAU, article 145.22.

3. LES RÈGLEMENTS SUR LES ENTENTES

- Le règlement **doit** indiquer (suite):
 - Les modalités, le cas échéant, suivant lesquelles est établie la part des coûts relatifs au travaux que tout bénéficiaire de ces travaux, autre que le titulaire du permis, doit prendre à sa charge selon les catégories de constructions, de terrains, de travaux, d'infrastructures ou d'équipement que le règlement indique, prévoir les modalités de paiement et de perception de cette quote-part et fixer le taux de l'intérêt payable sur un versement exigible;
- Cette disposition vise donc les tiers.

3. LES RÈGLEMENTS SUR LES ENTENTES

➤ Le règlement **peut** également :

- Assujettir la délivrance d'un permis demandé par un bénéficiaire de travaux au paiement préalable par celui-ci de toute partie de sa quote-part ou à la production de toute garantie que le règlement détermine.

LAU, article 145.22 alinéa 2.

3. LES RÈGLEMENTS SUR LES ENTENTES

- Le règlement **peut** également (suite):
 - Prévoir les éléments accessoires comme les documents exigés du requérant et la procédure administrative applicable lors de l'étude d'un dossier ou de la négociation d'une entente;
- Attention à la ***Loi sur la transparence et l'éthique en matière de lobbyisme*** (RLRQ ch. T-11.011).

4. LE CONTENU DE L'ENTENTE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX



4. LE CONTENU DE L'ENTENTE

- L'entente de promoteur **doit** notamment prévoir:
 - La désignation des parties;
 - La description des travaux et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;
 - La date à laquelle les travaux doivent être complétés, le cas échéant, par le titulaire du permis.

LAU, article 145.23.

4. LE CONTENU DE L'ENTENTE

- L'entente de promoteur **doit** notamment prévoir (suite):
 - La détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du titulaire du permis ou du certificat;
 - La pénalité recouvrable du titulaire du permis ou du titulaire du certificat en cas de retard à exécuter les travaux qui lui incombent;
 - Les modalités de paiement, le cas échéant, par le titulaire du permis des coûts relatifs aux travaux et l'intérêt payable sur un versement exigible.

LAU, article 145.23.

4. LE CONTENU DE L'ENTENTE

- L'entente de promoteur doit notamment prévoir (suite):
 - Les modalités de remise, le cas échéant, par la municipalité au titulaire du permis ou du certificat de la quote-part des coûts relatifs aux travaux payable par un bénéficiaire des travaux;
 - Les modalités de remise de la quote-part doivent prévoir une date limite à laquelle la municipalité doit rembourser, le cas échéant, au titulaire du permis ou du certificat une quote-part non payée;
 - Les garanties financières exigées du titulaire du permis.

LAU, article 145.23.

5. QUELQUES PIÈGES À ÉVITER LORS DE LA NÉGOCIATION DE L'ENTENTE



5. QUELQUES PIÈGES À ÉVITER

Piège #1 : Une entente non conforme à la réglementation municipale

- L'entente doit d'abord respecter le règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux;
- Par exemple, une entente ne pourrait pas prévoir un engagement financier de la municipalité qui dépasse ce qui est prévu par règlement;
- L'entente doit également respecter les autres règlements de la municipalité;
- Dans le cas contraire, l'entente sera illégale.

5. QUELQUES PIÈGES À ÉVITER

Piège #2 : Prendre pour acquis que les règles d'appels d'offres sont automatiquement applicables

- L'article 145.28 LAU écarte les règles habituellement applicables en matière d'appel d'offres pour les travaux dont la réalisation est sous la responsabilité du promoteur:
 - « 145.28. Les articles 573 et 573.1 de la Loi sur les cités et villes (chapitre C-19) et les articles 935 et 936 du Code municipal du Québec (chapitre C-27.1) ne s'appliquent pas aux travaux dont la réalisation est sous la responsabilité du titulaire du permis ou du certificat, en vertu d'une entente. »
- S'applique même si le promoteur fait exécuter les travaux par des tiers.

5. QUELQUES PIÈGES À ÉVITER

- Si le promoteur est tenu en vertu de l'entente ou choisit de tenir un appel d'offres, les règles en la matière devront être suivies;
- L'entente doit être claire: c'est le promoteur qui sera maître d'œuvre des travaux et non la municipalité. Il faut éviter de créer un lien entre la municipalité et l'entrepreneur ou les sous-traitants retenus par le promoteur;
- Si la municipalité exécute des travaux sans le faire « en régie interne », elle sera soumise aux règles d'appels d'offres en fonction du montant de la dépense.

5. QUELQUES PIÈGES À ÉVITER

- Si la préparation des plans et devis relève de la municipalité, elle est assujettie au régime des appels d'offres et ce, même si la municipalité n'engage aucun frais puisqu'ils sont assumés par le promoteur;
- Si la municipalité veut se réserver le droit de déterminer les professionnels que le promoteur devra mandater pour effectuer la conception ou la surveillance des travaux, elle devra procéder par appel d'offres.

5. QUELQUES PIÈGES À ÉVITER

Piège #3 : Les discussions préalables qui pourraient lier la municipalité

- Les promesses faites par la municipalité et les discussions n'engagent pas, en principe, la municipalité;
- De même, un accord ou une entente « de principe » ne lie pas non plus la municipalité;
- Il faut donc faire attention de ne pas prévoir d'engagement ou de formulation qui pourraient mettre de côté ce principe et faire en sorte de lier la municipalité à l'étape des discussions préalables et des ententes de principe.

5. QUELQUES PIÈGES À ÉVITER

- Dans ***Développement FMV inc. c. Ville de Lévis***, 2009 QCCS 4161, la Cour supérieure s'exprimait comme suit à l'égard d'un tel accord de principe:

« Sur le plan de la responsabilité dite «contractuelle», les demandeurs doivent convaincre le Tribunal des faits qu'ils allèguent. Il est vrai que, le 2 décembre 1996, la Ville a donné son accord «de principe» au projet des demandeurs. Toutefois, un tel accord ne signifie aucunement que la Ville accepte une quelconque obligation financière à l'égard du projet. On sait que pour être soumise à une obligation financière pour des travaux municipaux, une ville doit décréter les travaux et préciser où, quand et comment elle affectera les deniers nécessaires pour en défrayer le coût. Ici, rien de tel n'a eu lieu. Ce n'est pas la Ville qui fait faire les travaux, ce sont les promoteurs qui retiennent les services d'un entrepreneur. »

(Nous soulignons)

5. QUELQUES PIÈGES À ÉVITER

- Dans la mesure où la municipalité est de bonne foi, elle n'a pas à respecter chaque élément qui a été abordé dans les discussions préalables;
- La municipalité n'est pas non plus liée par un accord de principe;
- La municipalité aurait tort de croire qu'elle s'est obligée et qu'elle ne peut faire marche arrière lors de la négociation de l'entente de promoteur.

5. QUELQUES PIÈGES À ÉVITER

Piège #4 : Omettre de prévoir une certaine rentabilité

- Si la municipalité s'engage financièrement, il serait judicieux de s'assurer d'une certaine rentabilité;
- Le règlement pourrait par exemple prévoir que la signature d'une entente est conditionnelle au dépôt par le promoteur d'un plan d'affaires incluant l'information financière relative au projet afin de permettre à la municipalité d'identifier les risques et les coûts afférents au projet.

5. QUELQUES PIÈGES À ÉVITER

- La municipalité doit s'assurer que le projet présenté par le promoteur est réalisable à l'emplacement où il est prévu :
 - Le terrain est-il adéquat?
 - Les autorisations nécessaires seront-elles délivrées?

5. QUELQUES PIÈGES À ÉVITER

Piège #5 : Conclure une entente où la municipalité peut être tenue responsable pour un évènement hors de son contrôle

- Si la municipalité prend des engagements financiers, ceux-ci devraient être conditionnels à la disponibilité des sommes;
- Comme la municipalité ne peut lier à l'avance son pouvoir réglementaire, il est prudent de prévoir le dégagement de ses obligations si elle n'obtient pas, par exemple, les approbations requises.

5. QUELQUES PIÈGES À ÉVITER

- De la même façon, si la municipalité doit effectuer des travaux préalables, il serait prudent de prévoir qu'elle ne peut être tenue responsable pour un retard ou une inexécution découlant d'un évènement hors de son contrôle, de la faute d'un tiers ou d'une force majeure.

5. QUELQUES PIÈGES À ÉVITER

Piège #6 : Exiger des engagements financiers insuffisants

- L'article 145.23 (8) LAU prévoit que l'entente de promoteur doit notamment prévoir les garanties financières exigées du titulaire du permis;
- La municipalité devrait s'assurer que ces garanties financières sont suffisantes pour assurer la réalisation et la terminaison du projet. Ces garanties financières peuvent être sous forme de :
 - Cautionnement d'exécution;
 - De dépôt;
 - Autres...

5. QUELQUES PIÈGES À ÉVITER

Piège #7: Ne pas prévoir de surveillance pour les travaux

- La municipalité devrait s'assurer qu'un professionnel soit mandaté afin d'effectuer la surveillance des travaux afin que ceux-ci soient conformes à la réglementation et aux plans tels qu'approuvés par la municipalité;
- Les faits à l'origine de l'affaire ***Labelle c. Mandeville***, 2014 QCCQ 7040, illustrent une situation problématique concernant les engagements financiers du promoteur et la surveillance des travaux...

5. QUELQUES PIÈGES À ÉVITER

➤ **Labelle c. Mandeville**, précité :

- Le 12 juin 2007, la municipalité adopte des résolutions pour constater le non-respect du protocole. Plusieurs travaux avant pavage demeurent à être exécutés, et ce, malgré des avis transmis au promoteur. En vertu de ces résolutions, il est résolu d'encaisser la lettre de garantie et de procéder aux appels d'offres requis pour compléter les travaux;
- Le 19 juin 2008, la municipalité adopte une résolution pour l'appel d'offre des travaux de pavage, laquelle constate que les travaux avant pavage ne sont pas conformes à la réglementation municipale et que des travaux correctifs sont nécessaires (25 555,02 \$), de sorte que le solde de la lettre de garantie est insuffisant pour procéder aux travaux de pavage.

5. QUELQUES PIÈGES À ÉVITER

➤ **Labelle c. Mandeville**, précité :

- Malgré une lettre de garantie de 65 000 \$, la municipalité a dû engager des sommes importantes, puisque le montant des travaux s'est élevé à 136 766,92I\$ en raison du non-respect initial de la réglementation municipale;
- Cette affaire illustre bien l'importance d'exiger des garanties financières suffisantes et de surveiller adéquatement la réalisation des travaux.

5. QUELQUES PIÈGES À ÉVITER

Piège #8 : Franchir les limites du pouvoir attribué par la LAU

- ***Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ) région de l'Outaouais inc. c. Gatineau (Ville de), 2016 QCCS 1124 :***

« [162] Or, selon le Tribunal, le régime des ententes relatives à des travaux municipaux établi par la LAU a pour objectif de permettre aux municipalités d'assujettir la délivrance d'un permis à la prise en charge ou au partage des coûts relatifs aux travaux municipaux qui ont un lien tangible, voire direct et immédiat, avec le permis sollicité. »

(Nous soulignons)

5. QUELQUES PIÈGES À ÉVITER

- La municipalité doit également s'assurer que le règlement relatif aux travaux municipaux qu'elle adopte respecte la LAU;
- La municipalité doit s'assurer de ne pas conclure une entente de promoteur qui va au-delà de ce que prévoit la LAU;
- Dans l'affaire précitée ***APCHQ région de l'Outaouais inc. c. Gatineau (Ville de)***, la Ville avait modifié son règlement pour imposer aux promoteurs des frais additionnels. Ces frais incluaient des frais d'aménagement de parc, des frais pour les travaux municipaux et des frais pour le réseau de transport actif. Le lien entre ceux-ci et le projet a été considéré trop éloigné et le tribunal a déclaré certains articles du règlement *ultra vires* :

5. QUELQUES PIÈGES À ÉVITER

« [6] La Ville appelle ces frais des « frais de croissance » puisqu'elle les associe aux besoins découlant de la croissance urbaine. Les frais de croissance sont évalués par les promoteurs à approximativement 5 000 \$ par unité d'habitation résidentielle.

[7] Les frais de croissance s'ajoutent aux autres frais et coûts prévus au Règlement que doivent assumer les promoteurs lors de la conclusion d'une entente relative à des travaux municipaux.

[...]

[118] Selon les prévisions démographiques, les auteurs estiment que la population de la Ville de Gatineau connaîtra une croissance de près de 17 % en 2031 et de 40 % en 2051. Pour 2031, cela signifie une augmentation de plus de 30 000 ménages ou 44 200 personnes.

5. QUELQUES PIÈGES À ÉVITER

➤ ***APCHQ région de l'Outaouais inc. c. Gatineau***, précité :

[...]

[120] En d'autres termes, la Ville a évalué ses besoins financiers en regard de la croissance générale de sa population et elle a déterminé le montant des frais de croissance qui sont en cause en l'espèce de sorte à récupérer les sommes requises pour répondre à ces besoins.

[...]

[153] Or, à l'analyse, il s'avère que les articles 30, 30.3 et 30.4 du Règlement outrepassent les pouvoirs de la Ville puisqu'ils établissent un régime qui n'est pas prévu par la LAU. »

5. QUELQUES PIÈGES À ÉVITER

➤ ***APCHQ région de l'Outaouais inc. c. Gatineau***, précité :

[154] En effet, en vertu de la LAU, les revenus générés par le régime des ententes relatives à des travaux municipaux doivent être légitimement liés à la prise en charge ou au partage des coûts relatifs à la réalisation des travaux municipaux requis ou engendrés par les projets visés par la demande de permis.

[156] Or, le régime mis en place par la Ville de Gatineau ne permet pas de satisfaire à ces exigences.

[157] Le fait que les frais de croissance soient des frais fixes, non négociables, établis en fonction de la superficie des immeubles visés et qu'ils s'appliquent invariablement à toute demande de permis étant assujettie à la conclusion d'une entente relative à des travaux municipaux le démontre clairement.

[...]

5. QUELQUES PIÈGES À ÉVITER

➤ ***APCHQ région de l'Outaouais inc. c. Gatineau***, précité :

[161] Ainsi, même si la Ville de Gatineau entend utiliser les revenus générés par l'imposition des frais de croissance pour construire ou mettre à niveau des infrastructures et équipements municipaux, les frais imposés aux promoteurs en application des articles 30, 30.3 et 30.4 du Règlement ne peuvent, au sens de la LAU, se rapporter légitimement à la réalisation des travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux requis par le développement de nouveaux secteurs ou la densification des secteurs existants pour lesquels un permis est demandé. Le lien, s'il en est, entre les frais imposés et les travaux requis par le projet pour lequel un permis est demandé est trop éloigné. »

5. QUELQUES PIÈGES À ÉVITER

Piège #9 : Conclure une entente contenant des clauses abusives

- Comme le règlement relatif aux travaux municipaux impose certaines conditions, l'entente de promoteur risque d'être assimilée à un contrat d'adhésion;

***170844 Canada inc. c. Gatineau (Ville de)*, 2006 QCCQ 6824.**

- Le contrat est d'adhésion lorsque les stipulations essentielles qu'il comporte ont été imposées par l'une des parties ou rédigées par elle, pour son compte ou suivant ses instructions, et qu'elles ne pouvaient être librement discutées;

Code civil du Québec, article 1379 alinéa 1.

5. QUELQUES PIÈGES À ÉVITER

- L'article 1437 *du Code civil du Québec* prévoit que dans un contrat d'adhésion, la clause abusive est nulle ou l'obligation qui en découle, réductible;
- La clause abusive est celle qui désavantage le consommateur ou l'adhérent d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre de ce qu'exige la bonne foi; est abusive, notamment, la clause si éloignée des obligations essentielles qui découlent des règles gouvernant habituellement le contrat qu'elle dénature celui-ci.

5. QUELQUES PIÈGES À ÉVITER

➤ ***170844 Canada inc. c. Gatineau (Ville de)***, précité:

« [...] le fait par la Ville d'imposer au promoteur dans l'entente l'application d'un règlement qui n'est pas en vigueur dans un article qui traite des contributions de chacun dans les services municipaux et qui fait passer la quote-part du coût de construction des bassins de rétention des eaux pluviales des récurrences d'une durée de 0-5 ans à 0-100 ans au promoteur, qui augmente les coûts pour le promoteur de 41 047,52 \$, le fait d'attribuer un effet rétroactif à ce règlement alors que la loi attributive de pouvoir (L.A.U.) ne le prévoit pas, le fait que la requête et tous les documents nécessaires à l'émission du permis et la conclusion de l'entente ont été déposés avant l'avis de motion du nouveau règlement, le fait que le comité exécutif et le conseil municipal ont adopté une résolution acceptant une entente fondée sur un règlement qui n'était pas encore en vigueur, sont autant d'éléments permettant d'affirmer que la clause 7 de l'entente désavantage le promoteur d'une façon excessive et déraisonnable tant au point de vue objectif que subjectif. »

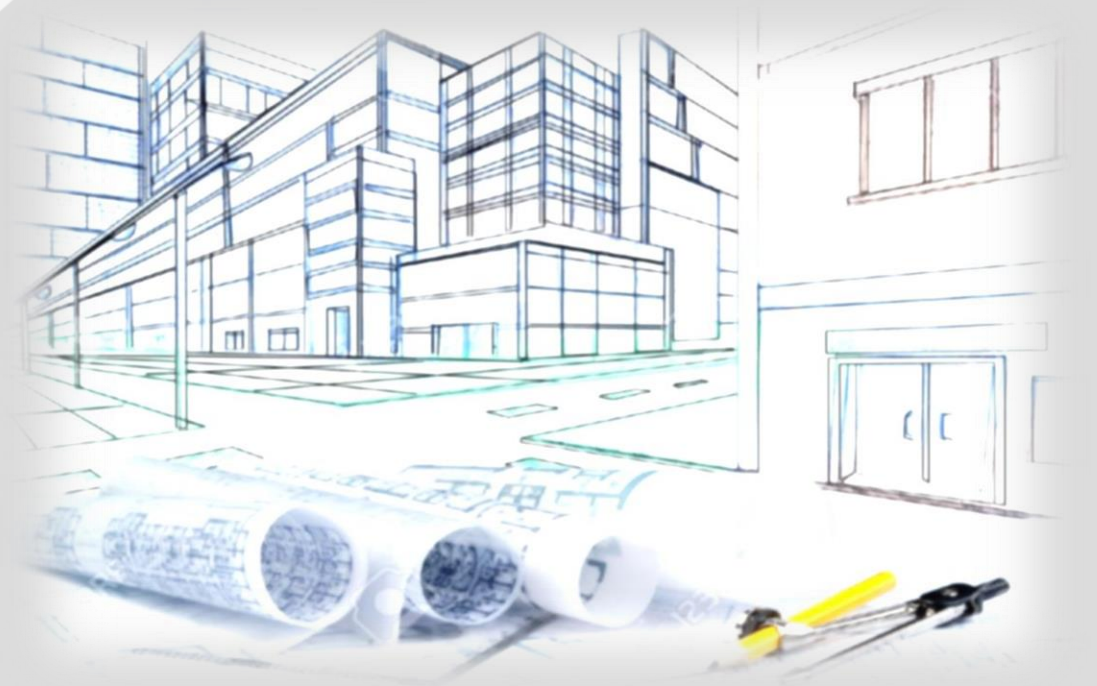
5. QUELQUES PIÈGES À ÉVITER

Piège #10 : Être trop enthousiaste!

- Malgré l'intérêt que peut porter la municipalité à un projet immobilier, elle doit prendre garde à ne pas accepter n'importe quelle condition;
- Les élus et les fonctionnaires doivent être prudents en présence de « pressions » du promoteur qui veut aller trop vite... il ne faut pas mettre la charrue avant les bœufs!

LES ENTENTES DE PROMOTEURS : UTILITÉ ET CARACTÉRISTIQUES

6. CONCLUSION



6. CONCLUSION

- La prudence est de mise;
- Des obligations importantes découlent de la conclusion d'une entente de promoteur;
- La municipalité doit s'assurer du respect de l'ensemble des obligations légales;
- La clé du succès: un règlement complet, une entente bien « calibrée » et une surveillance adéquate.

QUESTIONS ?



MORENCY
SOCIÉTÉ D'AVOCATS



Martin Bouffard

418 651-9900

mbouffard@morencyavocats.com

Philippe Asselin

418 651-9900

passelin@morencyavocats.com

www.morencyavocats.com

MORENCY
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

