



M<sup>e</sup> Laurence Gaudreault  
Avocate

## Aliénation de ses biens par une municipalité : les bonnes pratiques

**Le 13 juin dernier, la Cour supérieure<sup>1</sup> a rendu une décision d'importance qui réitère et précise, à certains égards, les principes en matière d'aliénation de ses biens par les municipalités, y compris la vente de terrains. L'affaire se déroule comme suit :**

La Ville est propriétaire de trois lots depuis plusieurs années, évalués à plus d'un million de dollars. Les terrains avaient auparavant été vendus, puis rétrocédés à la Ville faute pour l'acquéreur d'y avoir concrétisé son projet. Les terrains sont favorablement situés près d'un hôpital et se prêtent donc à un établissement de santé.

Dans le contexte de l'époque, l'un des terrains est particulièrement convoité, et la vente doit se faire rapidement. De ce fait, la Ville envisage de le vendre « de gré à gré », de préférence à un appel d'offres public.

La Ville négocie ainsi de gré à gré la vente du terrain à un groupe de médecins. Dans le cadre des négociations, la découverte de rocs dans le terrain amène une réduction du prix. Les parties s'entendent finalement pour un montant d'environ 1,1 million de dollars. En parallèle, un concurrent offre à la Ville un montant de 1,4 million pour le même terrain. Cette offre ne fera l'objet d'aucune discussion avec son auteur.

Ce dernier estime que la Ville a fait preuve de favoritisme en décidant de vendre le terrain de gré à gré à un groupe prédéterminé et pour une somme inférieure à sa juste valeur marchande.

Or, la Cour note bien que les articles 573 et 573.1 de la *Loi sur les cités et villes* (LCV) imposent un processus d'appel d'offres public ou sur invitation pour un contrat comportant une *dépense*. Dans le cas de la vente d'un terrain, il n'est pas question de générer une dépense, mais bien un *revenu* pour la Ville. Ces articles sont donc inapplicables.

Le concurrent reproche aussi à la Ville d'avoir vendu le terrain sous la valeur marchande. Toutefois, la Cour constate que l'article 28 de la LCV prévoit l'aliénation de tout bien d'une municipalité « à titre onéreux »; aucune disposition n'impose à la Ville l'obligation de vendre un bien « à sa juste valeur marchande ». Il va de soi néanmoins, de l'avis du Tribunal, qu'une vente à vil prix pourrait soulever des questions, ce qui n'était pas le cas en l'espèce.

La Cour n'observe donc aucun manquement à la *Loi sur l'interdiction de subventions municipales*. Par la même occasion, elle avalise les propos suivants d'auteurs bien connus en droit municipal : « chaque cas est un peu un cas d'espèce et il faut bien analyser tous les éléments de la transaction, y compris tous les avantages plus ou moins directs que peut en retirer la municipalité pour déterminer s'il s'agit bien d'une aliénation "à titre onéreux" ». À cet égard, la Cour tient compte du contexte de vente rapide souhaitée par la Ville pour permettre un service essentiel à sa population.

Ainsi, il ne fait aucun doute que la vente du terrain s'est faite à titre onéreux, et l'offre plus attractive d'un concurrent n'y change absolument rien.

Tout compte fait, la décision de vendre le terrain de gré à gré était de nature politique. En cette matière, les tribunaux n'interviennent qu'exceptionnellement. Enfin, la Cour confirme la proposition selon laquelle tous les éléments d'une transaction doivent être examinés. Par exemple, la vente d'un immeuble qui comporterait d'importants coûts de réhabilitation ou de préparation qui justifieraient un prix plus faible; ou encore le fait qu'une municipalité assume des coûts d'entreposage d'un bien, comme un véhicule, pourrait la justifier d'offrir un prix sous la valeur marchande puisqu'alors la municipalité réalise une économie dont on doit tenir compte dans le cadre de l'analyse globale de la transaction.

Enfin, n'oubliez pas qu'une aliénation « à titre onéreux » n'équivaut pas forcément « à la juste valeur marchande ». Bonne transaction !



<sup>1</sup> 9318-8548 Québec inc. c. Ville de Gatineau, 2024 QCCS 2199.