TREMBLAY BOIS
AVOCATS



Me Marc-André Beaudoin
Avocat

Ententes relatives à des travaux municipaux : avant de conclure une entente, que prévoit le règlement de votre municipalité ?

Mise en contexte

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*[1] (LAU) permet notamment à un conseil municipal d'adopter un règlement pour assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement, ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation, à la conclusion d'une entente portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts liés à ces travaux[2].

Ce type d'entente, communément appelé « entente relative à des travaux municipaux » ou « entente promoteur », survient généralement lorsqu'un « promoteur » souhaite réaliser un projet sur le territoire de la municipalité et que, pour ce faire, des travaux municipaux (par exemple, la construction d'une rue publique, de réseaux d'aqueduc ou d'égouts, etc.) doivent être réalisés afin de desservir les immeubles issus de ce projet et d'en permettre la réalisation. C'est la réalisation de ces travaux que vient encadrer ce genre d'entente.

Deux situations peuvent se présenter. Dans la première, la municipalité réalise elle-même les travaux, et l'entente prévoit la participation du promoteur. Dans la seconde, plus fréquente, c'est le promoteur qui assure, en totalité ou en partie, la réalisation des travaux et cède ensuite à la municipalité les infrastructures destinées à être prises en charge par cette dernière.

Le cadre législatif de l'entente relative à des travaux municipaux

Une municipalité doit tout d'abord adopter un règlement afin de pouvoir conclure une entente relative à des travaux municipaux. Le contenu minimal de ce règlement est indiqué à l'article 145.22 de la LAU. En somme, il vient prévoir le cadre que l'éventuelle entente devra respecter, ainsi que les exigences minimales qu'elle devra comprendre.

La loi précise également le contenu minimal que doit respecter toute entente relative à des travaux municipaux (article 145.23 de la LAU).

Avec ce cadre législatif, il est impératif de valider ce que prévoit le règlement de la municipalité (si elle en a un) avant de conclure une entente. La municipalité ne peut conclure une entente qui ne respecte pas le cadre prévu par son règlement (ni conclure une entente en l'absence de règlement), au risque que celle-ci soit invalidée par les tribunaux.

L'affaire Regroupement citoyen de Lac-Beauport c. Municipalité de Lac-Beauport[3] présente d'ailleurs une illustration récente des enjeux susceptibles de survenir lorsqu'une entente est conclue sans respecter strictement le cadre prévu dans le règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux.

Retour sur l'affaire *Regroupement citoyen de Lac-Beauport* c. *Municipalité de Lac-Beauport*

Sans insister sur la prémisse factuelle particulière dans ce dossier, retenons ici que la municipalité a conclu avec un promoteur une entente relative à des travaux municipaux destinés à desservir un projet immobilier comprenant la construction de condos et d'espaces commerciaux.

À la suite de la conclusion de l'entente, un regroupement citoyen saisit la Cour supérieure d'une demande en nullité du protocole d'entente et de la résolution du conseil autorisant sa signature, invoquant diverses irrégularités, dont le fait que le protocole d'entente ne respecte ni la LAU ni le règlement sur les ententes relatives à l'exécution de travaux municipaux de la municipalité.

Les éléments de non-conformité du protocole d'entente sont les suivants :

» Le règlement de la municipalité requiert le dépôt, avant le début des travaux, d'un cautionnement pour garantir le paiement de la main-d'œuvre et des matériaux ainsi que la complète et parfaite exécution des travaux, sur la base de l'estimation du coût global du projet. En outre, le promoteur doit, en cas de dépassement de coûts, augmenter le montant de sa garantie en conséquence. Bref, le promoteur doit fournir des cautionnements à hauteur de 100 % du coût total du projet.

  Or, le protocole d'entente prévoit seulement le dépôt d'un cautionnement d'exécution et d'un cautionnement garantissant le paiement de la main-d'œuvre et des matériaux équivalant à 50 % du coût des travaux.

» Le règlement impose au promoteur la remise à la municipalité, lors de la cession des ouvrages réalisés, un cautionnement d'entretien pour une période de deux ans correspondant à 10 % de la valeur des travaux.

  Le protocole d'entente ne prévoit pas un tel cautionnement.

---

1 RLRQ, c. A-19.1.
2 Art. 145.21 LAU.
3 2026 QCCS 938, demande de permission d'appeler rejetée (2026 QCCA 1034).

» Le règlement prévoit que la municipalité doit mandater une firme d'ingénieurs pour effectuer la surveillance des travaux.

Le protocole d'entente prévoit plutôt que c'est au promoteur de mandater l'ingénieur pour la surveillance.

Le tribunal conclut donc, au vu de ces lacunes, que le protocole d'entente est illégal en ce qu'il ne respecte pas les exigences établies dans le règlement de la municipalité.

La cour rappelle que bien que la municipalité dispose d'une certaine discrétion quant au contenu de son règlement en vertu des articles 145.21 et suivants de la LAU, elle ne dispose pas de la même discrétion pour la mise en application de ce règlement une fois adopté (lors de la conclusion de l'entente). Bref, l'entente doit respecter « la recette » que prescrit le règlement.

Le tribunal déclare donc, en raison de ces irrégularités, que le protocole d'entente est illégal et nul de nullité absolue. La Cour casse également la résolution du conseil municipal autorisant la signature de ce protocole d'entente.

Conclusion

Cette décision récente de la Cour supérieure rappelle toute l'importance pour les municipalités, lorsqu'un promoteur leur présente un projet nécessitant la conclusion d'une entente relative à des travaux municipaux, de vérifier dans un premier temps si un règlement autorisant la conclusion d'une telle entente est en vigueur et, si tel est le cas, que le contenu du règlement permet la conclusion d'une entente suivant les paramètres qui seraient effectivement souhaités par la municipalité et le promoteur.

Si cet exercice préalable mène à la conclusion qu'un tel règlement n'est pas en vigueur, ou que le règlement en vigueur prévoit un cadre qui ne correspond pas à ce qui est souhaité, un processus d'adoption ou de modification réglementaire devra être envisagé avant de pouvoir conclure une entente, afin de s'assurer que celle-ci est conforme au règlement. Cela peut certes occasionner des délais, mais fait en sorte que l'entente respecte le cadre légal qui s'applique à elle et évitera très certainement plusieurs tracas pour la municipalité.

En cette matière, il convient d'agir avec prudence, de ne pas aller trop vite et de prendre le temps de faire les vérifications préliminaires qui s'imposent. Il sera également judicieux pour les municipalités de ne pas hésiter à consulter en amont leurs conseillers juridiques pour identifier les enjeux, s'il y en a, avant de conclure une entente avec un promoteur ou de trop avancer dans les discussions relatives à la conclusion d'une telle entente sans s'attarder sur le cadre réglementaire applicable.

TREMBLAY BOIS AVOCATS

REND LE DROIT MUNICIPAL ACCESSIBLE



Mes Claude Jean, Yves Boudreault, Caroline Pelchat, Mireille Lemay, Valérie Savard, Marc-André Beaudoin, Michelle Audet-Turmel, Benjamin Bolduc, Shannon Soulé, Arthur Giroux

COMPÉTENCE COLLABORATION RESPECT

418 658-9966 tremblaybois.ca