TCJ
DROIT ET
SERVICES-CONSEILS



Me Annie Aubé
Associée | Avocate

Les dispositions en matière de vente et de location des biens des municipalités à la suite de l'entrée en vigueur du projet de loi 22

Sanctionnée le 12 juin 2026, la *Loi bonifiant les pouvoirs d'intervention des municipalités et modifiant d'autres dispositions législatives* (PL 22) apporte plusieurs modifications importantes au cadre juridique applicable à la gestion du patrimoine immobilier municipal. Parmi les changements les plus significatifs figurent ceux touchant la vente et la location des biens municipaux. Ces nouvelles dispositions législatives s'inscrivent dans une volonté gouvernementale d'accorder davantage de souplesse aux municipalités afin qu'elles puissent répondre plus efficacement aux besoins de leur territoire, notamment dans la recherche d'une meilleure utilisation des actifs municipaux.

Avant l'adoption du PL 22, les municipalités disposaient déjà du pouvoir d'aliéner et de louer leurs immeubles, sous réserve de diverses règles de transparence et de publicité. Certaines limites législatives restreignaient toutefois leur capacité à aliéner, louer ou utiliser leurs propriétés à des fins de développement local. Le législateur a donc choisi de moderniser plusieurs dispositions de la *Loi sur les cités et villes* (LCV) et du *Code municipal du Québec* (CM) afin d'accroître la marge de manœuvre des municipalités.

L'une des modifications importantes concerne l'élargissement du pouvoir d'acquérir ou de construire des immeubles dans le but de les louer. Selon les notes explicatives de la Loi, le PL 22 « élargit également le pouvoir des municipalités d'acquérir ou de construire des immeubles dans le but de les louer ». Cette modification reflète une évolution importante du rôle municipal. En effet, les municipalités disposent désormais d'une plus grande latitude en raison de « l'élargissement de leurs pouvoirs de location qui leur permettrait notamment de regrouper des services sous un même toit ainsi que le partage de ressources[1] ».

Le gouvernement a présenté cette mesure comme un moyen permettant aux municipalités de mieux partager des services sous un même toit et de soutenir plus efficacement le développement de leurs communautés. Dans plusieurs milieux, particulièrement les municipalités de petite taille ou situées en région, cette possibilité pourrait contribuer à maintenir des services de proximité qui seraient autrement difficiles à offrir de façon autonome.

Le PL 22 modifie également les règles applicables à la publicité entourant la location et l'aliénation des biens municipaux. L'objectif poursuivi semble lié à un meilleur équilibre entre les impératifs de transparence et l'efficacité administrative. Les anciennes dispositions des articles 6.1 du CM et 28, paragraphe 1.0.1, de la LCV prévoyaient que le greffier-trésorier devait publier mensuellement un avis mentionnant les biens d'une valeur supérieure à 10 000 $ qui avaient été aliénés par la municipalité autrement que par enchère ou soumission publique. Ces dispositions ont été abrogées par le PL 22.

Le législateur a ainsi simplifié certaines formalités afin d'alléger la charge administrative imposée aux municipalités. Dorénavant, seules l'aliénation et la location d'immeubles à un organisme public, à un organisme à but non lucratif, à un CPE ou à une garderie, ou l'aliénation d'un immeuble (ou tout autre bien) d'une valeur supérieure à 50 000 $, autrement que par enchère ou soumission publique, doivent faire l'objet d'une publication sur le site Internet de la municipalité.

En matière de vente de biens municipaux, une autre innovation importante du PL 22 est la possibilité accordée aux municipalités d'aliéner (gratuitement ou aux conditions déterminées) certaines parcelles de terrain de faible valeur aux propriétaires d'immeubles contigus. Cette mesure vise principalement à régler diverses situations pratiques découlant de l'existence de résidus de lots, de bandes de terrain inutilisables ou de parcelles dont la conservation par la municipalité ne présente que peu d'intérêt public. En permettant leur transfert aux propriétaires voisins aux conditions prévues par la loi, le législateur favorise une gestion plus efficiente du domaine municipal tout en réduisant les coûts administratifs associés à la conservation de terrains sans utilité réelle. Il est important de noter que la *Loi sur l'interdiction de subventions municipales* ne s'applique pas à une telle vente.

Cette nouveauté s'inscrit dans une tendance plus large visant à donner aux municipalités davantage d'outils pour valoriser leur patrimoine immobilier. En pratique, cette mesure devrait permettre de régulariser plus facilement certaines situations cadastrales et d'éliminer des contraintes administratives qui, jusqu'à présent, rendaient parfois disproportionné le maintien de ces parcelles dans le domaine municipal.

[1] « Adoption du projet de loi no 22 - Le ministre Poulin agit : fin de la double taxe de bienvenue et plusieurs allègements pour les municipalités », Gouvernement du Québec.

Au-delà des changements techniques qu'il introduit, le PL 22 s'inscrit dans une vision renouvelée du rôle des municipalités, reconnues comme des intervenants clés du développement territorial. Les immeubles municipaux ne sont plus uniquement considérés comme des biens destinés à l'exercice des fonctions municipales traditionnelles; ils deviennent également des leviers permettant de soutenir le développement économique et l'offre de services. L'assouplissement des règles de location et la possibilité de disposer plus facilement de certains immeubles ou parcelles témoignent de cette volonté de rendre la gestion foncière municipale plus dynamique.

En conclusion, le PL 22 apporte des changements significatifs au régime applicable à la vente et à la location des biens municipaux. L'élargissement des pouvoirs d'aliénation et de location d'immeubles, l'ajustement des règles de publicité ainsi que la création d'un mécanisme facilitant l'aliénation de parcelles de faible valeur constituent les principales innovations en la matière. Ces modifications devraient offrir aux municipalités une plus grande flexibilité dans la gestion de leur patrimoine immobilier tout en contribuant à la réduction des formalités administratives et à une meilleure mise en valeur des actifs municipaux.

