

Le sous-ministre

Québec, le 3 février 2017

Monsieur Josef Hüsler, maire
Madame et Messieurs les conseillers
Ville de Farnham
477, rue de l'Hôtel-de-Ville
Farnham (Québec) J2N 2H3

Madame,
Messieurs,

Nous avons reçu et examiné une plainte relative à la légalité de l'acquisition de deux immeubles par la Ville de Farnham en 2013. L'un de ces immeubles a été acquis le 26 février 2013 pour la somme de 225 000 \$ et l'autre, le 27 février 2013 pour la somme de 333 000 \$. Ces acquisitions ont été réalisées à des fins de réserve foncière.

Au terme de cet examen, nous vous faisons part des commentaires du ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, lesquels ont aussi été transmis au plaignant.

La Ville de Farnham, dans l'objectif d'acquérir rapidement ces deux immeubles, a engagé son crédit pour une période n'excédant pas cinq ans sans recourir à un règlement d'emprunt, et ce, sur l'avis de son conseiller juridique. Elle s'est alors basée sur l'article 29.3 de la Loi sur les cités et villes (LCV), lequel prescrit que l'engagement de crédit pour une période inférieure à cinq ans ne nécessite aucune approbation. Selon les informations obtenues dans le cadre du traitement de la plainte, la Ville souhaitait éviter notamment les coûts et les délais engendrés par l'adoption d'un règlement d'emprunt. L'acquisition a donc été financée par les deux vendeurs des immeubles qui ont procédé ensuite à la cession de leurs créances.

Cependant, l'article 1637 du Code civil du Québec permet la cession de créance en faveur d'un tiers seulement si cela ne porte pas atteinte aux droits du débiteur ni ne rend son obligation plus onéreuse. Or, on m'indique que cette dernière prescription n'a pas été observée.

...2

Les créances de la Ville ont été rachetées par un tiers, l'entreprise Gestion Serge Seney inc., à un taux d'intérêt annuel de 4,5 %, avec l'accord de la Ville, et ce, bien que les immeubles acquis par la Ville devaient être financés par les vendeurs, sans intérêts, sur cinq ans, comme le démontrent les résolutions 2013-010, 2013-012 et 2013-078 et les contrats de vente.

De plus, j'ai été informé que la Ville savait que les vendeurs ne prévoyaient nullement financer ces transactions d'acquisition d'immeuble sur cinq ans même si la chose était stipulée dans les contrats de vente. Dans les faits, les cessions de créance, auxquelles la Ville a consenti pleinement en participant à l'acte de cession, ont eu lieu, pour un cas, le jour de la vente et pour l'autre, la veille. Les vendeurs comptaient plutôt sur un tiers ayant les liquidités nécessaires pour supporter cette transaction.

Les services spécialisés m'avisent que la Ville de Farnham a sciemment engagé son crédit sur une période de moins de cinq ans et utilisé la cession de créance pour éviter d'appliquer les règles relatives au règlement d'emprunt. Il en est résulté une augmentation du fardeau financier pour les contribuables sous forme de frais d'intérêts.

En conséquence, je vous rappelle que le pouvoir de dépenser des municipalités est soumis à des formalités impératives. Dès lors qu'une ville engage auprès d'un tiers des crédits pour la réalisation de ses projets, elle doit recourir au règlement d'emprunt, sauf exceptions prévues par la loi. Pour éviter que des situations semblables à celles étudiées dans le cadre du présent dossier ne se reproduisent, nous vous demandons, à l'avenir, de respecter l'encadrement légal prévu pour les emprunts municipaux.

Le présent avis vous est transmis en vertu de l'article 12 de la Loi sur le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire. Je vous enjoins de lire cette lettre à la prochaine séance du conseil et de la rendre publique de la manière prévue pour la publication des avis publics. Veuillez aussi noter que, conformément à l'article 14.1 de cette loi, la présente lettre sera publiée sur le site Web du Ministère à l'adresse suivante : <http://www.mamot.gouv.qc.ca/plaintes-et-gestion-contractuelle/plaintes/avis-recommandations-et-directives-transmis-par-le-sous-ministre-a-la-suite-du-traitement-dune-plainte>.

Je vous demande d'informer la Direction régionale de la Montérégie du suivi accordé au présent avis. Vous pouvez joindre cette direction au 450 928-5670.

Veuillez agréer, Madame, Messieurs, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le sous-ministre,

Original signé

Marc Croteau