

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MINGAN

N° : 650-17-001501-259

DATE : 3 novembre 2025

LE JUGE JOCELYN PILOTE, J.C.S.

MARIO DUFOUR

et

MARIE-JOSÉE DESROSIERS

et

MARC FAFARD

Demandeurs

c.

VILLE DE SEPT-ÎLES

Défenderesse

JUGEMENT
(sur demande d'ordonnance de sursis)

Aperçu

[1] Les demandeurs présentent une demande de pourvoi en contrôle judiciaire, attaquant la légalité de deux résolutions adoptées par le conseil municipal de la Ville de Sept-Îles (Sept-Îles ou la ville).

[2] La première résolution¹, portant le numéro 2404-261 (la Résolution 2404-261), autorise la signature d'une promesse² de vente (la Promesse), au Centre intégré de santé et de services sociaux de la Côte-Nord (le CISSS CN), de deux terrains sur lesquels est construit l'hôtel de ville (l'Hôtel de ville) de Sept-Îles.

[3] La seconde résolution, la Résolution³ 2509-520 (la Résolution 2509-520) autorise la démolition de l'Hôtel de ville.

[4] À ce pourvoi se greffe une demande de sursis de l'exécution de la Résolution 2404-261 et de la Résolution 2509-520 (les Résolutions), le temps que soit rendue la décision sur le fond de la demande de pourvoi en contrôle judiciaire.

[5] C'est cette demande de sursis qui fait l'objet du présent jugement.

Les faits essentiels

[6] Le 10 février 2020, Sept-Îles confie un mandat à la firme Patri-Arch, dans le cadre de l'appel d'offres n° URB-2020-1000 « Services professionnels - Étude patrimoniale de l'Hôtel de ville de Sept-Îles ».

[7] Il semble qu'un débat fait rage depuis quelques mois déjà quant à l'opportunité de démolir le bâtiment. En effet, le 17 octobre 2019, Mme Phyllis Lambert, directrice du Centre Canadien d'Architecture, écrit une lettre⁴ au demandeur Dufour afin de soutenir l'opposition de ce dernier à la démolition de l'Hôtel de ville. D'autres organismes exprimeront un avis similaire⁵ par la suite.

[8] L'étude de Patri-Arch⁶ est réalisée en mai 2020. La firme est d'opinion que, dans l'ensemble, le bâtiment de l'Hôtel de ville possède une valeur patrimoniale supérieure⁷.

¹ Pièce D-3.

² Pièce P-1.

³ Pièce P-2.

⁴ Pièce P-4.

⁵ Voir les lettres P-5 et P-6.

⁶ Pièce P-3.

⁷ Ibid, page 75.

[9] Les recommandations de Patri-Arch sont de restaurer et mettre en valeur les composantes architecturales d'origine et de réhabiliter le bâtiment afin que sa fonction initiale d'hôtel de ville soit préservée.

[10] Cependant, le 25 janvier 2021, Sept-Îles, après que le conseil eut pris connaissance des recommandations de Patri-Arch, adopte une résolution⁸ selon laquelle elle n'entend pas se prévaloir du pouvoir de citation prévu à la *Loi sur le patrimoine culturel*⁹ pour l'Hôtel de ville.

[11] Le 21 mars 2023, Mme Nathalie Verge, du bureau de la sous-ministre de la Culture et des Communications, transmet une lettre¹⁰ au maire Steeve Beaupré. Elle écrit :

Le 3 mars 2023, vous m'avez transmis une lettre par courriel afin de me faire part de vos préoccupations concernant la proposition de classement de l'hôtel de ville de Sept-Îles. La Loi sur le patrimoine culturel (LPC) permet en effet au ministre de la Culture et des Communications de classer tout bien dont la connaissance, la protection, la mise en valeur ou la transmission présente un intérêt public.

Nous avons analysé la proposition de classement de l'hôtel de ville de Sept-Îles. Celle-ci n'a pas été retenue en 2021 pour un classement par la ministre Nathalie Roy, sur la recommandation du Ministère.

Avec ses murs rideaux et ses puits de lumière, le bâtiment adoptait, au moment de sa construction en 1959 et 1960, une architecture novatrice. Toutefois, il a fait l'objet de plusieurs interventions importantes au cours des années, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, affectant de façon significative le concept original et, conséquemment, sa valeur architecturale et son état d'authenticité.

(Nos soulignements)

[12] Le 22 avril 2024, Sept-Îles, par la Résolution 2404-261, autorise la signature de la Promesse avec le CISSS CN, relativement aux terrains de l'Hôtel de ville.

[13] La Promesse est signée le 22 mai 2024.

[14] Voyons quelques articles de la Promesse pertinents à l'analyse de la demande de sursis.

⁸ Pièce D-1.

⁹ RLRQ, c. P-9.002.

¹⁰ Pièce D-2.

[15] Au préambule, il est indiqué que l'acheteur, le CISSS CN, projette d'agrandir l'urgence de l'Hôpital de Sept-Îles et d'y construire un nouveau stationnement, que la superficie actuelle du terrain où se situe l'hôpital n'est pas suffisante pour accueillir le projet et qu'un stationnement à proximité de l'urgence est essentiel pour ses usagers.

[16] Toujours dans les attendus, le vendeur, Sept-Îles, reconnaît l'importance et l'ampleur du projet d'agrandissement de la nouvelle urgence de l'Hôpital de Sept-Îles pour ses citoyens et s'engage à respecter tous les échéanciers énoncés au Protocole pour sa réussite, et ce, dans un objectif d'assurer des soins de santé de qualité dans la région en plus d'offrir un milieu plus attractif pour la collectivité.

[17] À l'article 3.1 de la Promesse, apparaît le prix de vente des terrains, au montant de 975 000 \$.

[18] L'article 4.1 de la Promesse stipule que le CISSS CN doit payer deux montants à titre d'indemnité, en sus du prix de vente :

- a) un montant d'un million de dollars canadiens (1 000 000 \$ CAD) qui correspond au coût de la déconstruction de l'hôtel de ville;
- b) un montant de seize millions cinq cent vingt-cinq mille dollars canadiens (16 525 000\$ CAD) à titre d'indemnité du surcoût pour l'hôtel de ville de Sept-Îles. Ce montant représente la différence entre i) le coût de construction estimé pour la construction d'un futur hôtel de ville selon la superficie du bâtiment actuel et ii) le coût estimé pour la rénovation du bâtiment de l'hôtel de ville actuel;

[19] L'article 10 de la Promesse contient diverses « conditions spéciales » :

- c) Les parties reconnaissent que le Prix d'Achat est établi pour un terrain vacant prêt à construire.

Le Vendeur devra donc, à la suite de l'obtention des conditions préalables à la transaction prévues à l'article 11.1 a) et 11.1 b) de la Promesse et au plus tard le 12 janvier 2026 et avant la Date de Clôture, procéder à la Déconstruction des bâtiments [...]

- d) Advenant que la date indiquée à l'article 10.1 c) de la Promesse ne soit pas respectée par le Vendeur, les parties conviennent que l'Acheteur aura droit à titre de pénalité, à un montant correspondant à **CINQUANTE MILLE** dollars canadiens (**50 000 \$ CAD**) pour chaque mois de retard, lequel sera imputé en paiement pour autant à l'indemnité à l'article 4.1 a) de la Promesse. [...]
- g) Le Vendeur s'engage à affecter l'Immeuble 1 au domaine privé de la Ville par résolution préalablement à la signature de l'acte de vente. [...]

- h) Le Vendeur s'engage à affecter l'Immeuble 2 (lot 3 081 531 du cadastre du Québec, étant une partie de la rue Évangéline) au domaine privé de la Ville par résolution préalablement à la signature de l'acte de vente. [...]
- i) L'Acheteur devra assumer les coûts de relocalisation temporaire des activités du Vendeur actuellement présentes à l'hôtel de ville de Sept-Îles. [...]

[20] L'article 11 stipule que la transaction visée par la Promesse est assujettie à la réalisation préalable des conditions suivantes :

- a) l'obtention des autorisations du conseil d'administration de l'Acheteur ainsi qu'à l'obtention des autorisations des autorités gouvernementales nécessaires à la réalisation de la transaction visée par la Promesse;
- b) les obtentions par le Vendeur des autorisations du conseil municipal et des autorisations de ses instances compétentes;
- c) la modification du règlement de zonage, si requis, conformément aux articles 10.1 g) et 10.1 h) de la Promesse;
- d) le retrait par le Vendeur de l'Immeuble affecté à son domaine public pour l'affecter à son domaine privé conformément aux articles 10.1 g) et 10.1 h) de la Promesse;
- e) la Déconstruction de l'Immeuble par le Vendeur au plus tard le 2 juillet 2026 conformément à l'article 10.1 c) de la Promesse.

[21] L'acquisition projetée par le CISSS CN s'inscrit dans le cadre d'un projet de modernisation de l'hôpital qui date du début des années 2000.

[22] Selon la déclaration sous serment de Chantale Noël, Cheffe de services techniques et de la planification, Direction des services techniques de l'Hôtellerie et de la logistique au CISSS CN, il appert que ses locaux actuels sont désuets et ne respectent aucunement les normes de fonctionnement attendues d'un établissement hospitalier en 2025.

[23] Madame Noël ajoute qu'une telle situation engendre des enjeux de sécurité au niveau des soins et de la performance des équipes cliniques, alors que le maintien des infrastructures actuelles pourrait compromettre, notamment, la qualité des soins offerts à la population.

[24] Selon elle, le seul espace identifié par le CISSS CN, qui respecte les normes gouvernementales et qui est assez grand pour accueillir le nouveau bâtiment qui

contiendra la nouvelle urgence et le nouveau bloc opératoire, est le stationnement au coin des rues Père-Divet et De Quen, sur les terrains du CISSS CN. Or, un tel agrandissement nécessite l'ajout d'un certain nombre d'espaces de stationnement.

[25] Elle conclut que le terrain actuellement occupé par l'Hôtel de ville est, pour le CISSS CN, la seule option potentielle pour qu'un stationnement assez grand puisse être créé afin de desservir la nouvelle urgence et le nouveau bloc opératoire tout en permettant aux usagers l'accès rapide à l'ensemble des installations.

[26] Les demandeurs sont impliqués dans le milieu des affaires ou dans des organismes environnementaux ou sociocommunautaires de Sept-Îles.

[27] Mario Dufour est un technicien en architecture à la retraite. Il a résidé principalement à Sept-Îles depuis 1961. Il a participé à la réalisation de dizaines de projets architecturaux institutionnels, au cours de sa carrière et il possède une bonne connaissance de l'architecture et de l'histoire urbaine de Sept-Îles.

[28] Marie-Josée Desrosiers est une notaire originaire de Sept-Îles et y ayant toujours résidé, hormis durant ses études universitaires. Sa famille possède un nombre important d'immeubles dans la ville.

[29] Marc Fafard est un entrepreneur résidant à Sept-Îles ou dans les environs (Maliotenam) depuis 1990. Titulaire d'un diplôme en génie mécanique, il a été commerçant et est impliqué dans des dossiers municipaux importants. Il siège à cinq conseils d'administration d'organismes à but non lucratif, principalement voués à la protection de l'environnement et à la santé.

[30] Depuis plusieurs années, les demandeurs s'opposent à la démolition ou à la déconstruction de l'Hôtel de ville.

[31] Ils ont proposé les options suivantes au conseil :

- a) le réaménagement du stationnement dans les rues avoisinantes;
- b) l'utilisation de terrains vacants afin d'établir de nouveaux stationnements;
- c) la construction d'un stationnement à étage sur un des terrains du CISSS Côte-Nord;

[32] Ils ont présenté une demande en injonction interlocutoire provisoire, laquelle a été rejetée le 21 octobre 2025 par l'honorable Carl Thibault, j.c.s.

[33] Monsieur le juge Thibault fonde notamment sa décision sur l'absence de conclusions requérant au mérite la nullité de la Résolution 2509-520.

[34] Dès le lendemain de ce jugement, les demandeurs déposent leur demande de pourvoi en contrôle judiciaire requérant que soient déclarées nulles les Résolutions.

[35] Dans l'attente d'un jugement au fond sur leur pourvoi, ils demandent au tribunal d'ordonner le sursis de l'exécution des Résolutions.

La question en litige

[36] Un sursis de l'exécution des Résolutions doit-il être ordonné?

Les prétentions des parties

Les demandeurs

[37] Les demandeurs plaident que l'intérêt public requiert de conserver l'Hôtel de ville, qui a un caractère patrimonial et architectural important et que la décision de Sept-Îles de le démolir est déraisonnable. Ils invoquent également que la démolition leur cause un préjudice personnel.

[38] Ils ajoutent que la décision de démolir l'Hôtel de ville est entachée d'illégalité, en ce que ce bâtiment n'a pas fait l'objet d'un acte lui enlevant le caractère d'affectation publique, ce qui aurait été nécessaire, disent-ils, même avant sa démolition.

[39] Ils plaident que leurs attentes légitimes n'ont pas été respectées, voire prises en compte, par Sept-Îles. Ils lui reprochent de tenter de les prendre de court et de rendre inutile toute contestation ou même remise en question de la démolition par un nouveau conseil municipal, alors que les élections sont imminentes.

Sept-Îles

[40] Sept-Îles rétorque que les demandeurs n'ont pas l'intérêt requis pour contester les Résolutions, ne subissant pas un préjudice distinct des autres citoyens de la ville si l'Hôtel de ville est démoli.

[41] Elle ajoute que ces résolutions font l'objet d'une présomption de validité qui n'a pas été repoussée. De plus, elle affirme que le caractère patrimonial de l'immeuble n'a aucunement été reconnu par une quelconque autorité.

[42] Elle soutient que sa décision de démolir l'Hôtel de ville n'est pas déraisonnable, mais motivée par des considérations d'intérêt public qui surpassent celles que les demandeurs défendent.

[43] Finalement, elle plaide que les demandeurs ont agi tardivement dans le dépôt de leur pourvoi en contrôle judiciaire et que la demande de sursis ne devrait pas être accordée.

[44] Pour elle, la décision de vendre le terrain de l'Hôtel de ville a été réitérée à plusieurs reprises au cours des derniers mois et la décision de démolir le bâtiment est une suite logique de celle prise en avril 2024 de vendre les terrains sur lesquels il est situé.

Les principes applicables

[45] Selon l'article 530 du *Code de procédure civile*, la demande de pourvoi en contrôle judiciaire n'opère pas sursis de la décision attaquée, à moins que le tribunal n'en décide autrement :

530. La demande de pourvoi en contrôle judiciaire est présentée à la Cour supérieure à la date indiquée dans l'avis de présentation qui y est joint, laquelle ne peut être fixée à moins de 15 jours de la signification de la demande. Elle est instruite par priorité.

La demande n'opère pas sursis des procédures pendantes devant une autre juridiction ou l'exécution d'un jugement rendu ou d'une décision prise par une personne ou un organisme assujetti à ce contrôle à moins que le tribunal n'en décide autrement. S'il y a lieu, le tribunal ordonne que les pièces du dossier qu'il détermine soient transmises sans délai au greffier.

Le jugement qui fait droit à la demande est signifié aux parties s'il ordonne d'accomplir ou de ne pas accomplir un acte.

(Nos soulignements)

[46] Les principes applicables en matière de sursis sont bien connus.

[47] Énoncés par la Cour suprême du Canada dans l'arrêt *Manitoba (Procureur général) c. Metropolitan Stores Ltd.*¹¹, ils s'apparentent à ceux applicables à une demande d'injonction interlocutoire :

¹¹ [1987] 1 R.C.S. 110.

32. Le premier critère revêt la forme d'une évaluation préliminaire et provisoire du fond du litige, mais il y a plus d'une façon de décrire ce critère. La manière traditionnelle consiste à se demander si la partie qui demande l'injonction interlocutoire est en mesure d'établir une apparence de droit suffisante. Si elle ne le peut pas, l'injonction sera refusée: *Chesapeake and Ohio Railway Co. v. Ball*, 1953 CanLII 102 (ON SC), [1953] O.R. 843, le juge en chef McRuer de la Haute Cour, aux pp. 854 et 855. Ce premier critère a été quelque peu assoupli par la Chambre des lords dans l'arrêt *American Cyanamid Co. v. Ethicon Ltd.*, [1975] 1 All E.R. 504, où elle a conclu que, pour y satisfaire, il suffisait de convaincre la cour de l'existence d'une question sérieuse à juger, par opposition à une réclamation futile ou vexatoire. Dans l'arrêt *Aetna Financial Services Ltd. c. Feigelman*, 1985 CanLII 55 (CSC), [1985] 1 R.C.S. 2, aux pp. 9 et 10, rendu à l'unanimité, le juge Estey, parlant pour lui-même et pour cinq autres membres de la Cour, a mentionné cette différence, sans pourtant la commenter.

[...]

35. Le deuxième critère consiste à décider si la partie qui cherche à obtenir l'injonction interlocutoire subirait, si elle n'était pas accordée, un préjudice irréparable, c'est-à-dire un préjudice qui n'est pas susceptible d'être compensé par des dommages-intérêts ou qui peut difficilement l'être. Certains juges tiennent compte en même temps de la situation de l'autre partie au litige et se demandent si l'injonction interlocutoire occasionnerait un préjudice irréparable à cette autre partie dans l'hypothèse où la demande principale serait rejetée. D'autres juges estiment que ce dernier élément fait plutôt partie de la prépondérance des inconvénients.

36. Le troisième critère, celui de la prépondérance des inconvénients, consiste à déterminer laquelle des deux parties subira le plus grand préjudice selon que l'on accorde ou refuse une injonction interlocutoire en attendant une décision sur le fond.

[48] Ainsi, la partie qui demande le sursis doit convaincre le tribunal que les trois critères suivants sont tous respectés:

- a) il existe une question sérieuse à débattre ou une apparence de droit suffisante;
- b) la partie qui demande le sursis s'expose à un préjudice sérieux ou irréparable advenant que le sursis ne soit pas octroyé; et
- c) la prépondérance des inconvénients la favorise, c'est-à-dire que c'est elle qui subira le plus grand préjudice selon que l'on accorde ou refuse le sursis en attendant la décision sur le fond.

[49] En raison de l'exigence d'une apparence de droit plus forte, un sursis est davantage exceptionnel en présence d'une contestation de la validité d'une décision d'un organisme public.

[50] Dans *11073192 Canada inc. c. Inspectrice générale de la ville de Montréal*¹², l'honorable Pierre Nolet, j.c.s., après avoir rappelé les critères applicables au sursis, écrit :

[20] Lorsqu'il s'agit de remettre en cause la décision d'un organisme public, le critère de l'apparence de droit doit être analysé de façon plus rigoureuse qu'une simple démonstration.

[51] Dans *9108-4566 Québec inc. c. Ville de Montréal*¹³, l'honorable Johanne Mainville, j.c.s., va dans le même sens :

[35] De plus, plusieurs décisions confirment que lorsqu'il s'agit de remettre en cause une décision d'un organisme public, l'exigence de l'apparence de droit est plus rigoureuse.

[52] Cela découle du fait qu'une décision rendue par un organisme public, la décision attaquée jouit d'une présomption de validité.

[53] Dans *Léveillé c. Municipalité Saint-Gérard-Majella*¹⁴, l'honorable Chantal Lamarche, j.c.s., écrit :

[25] Soulignons que selon la jurisprudence, lorsque le pourvoi en contrôle judiciaire a pour objet de remettre en cause une décision d'un organisme public, l'exigence de l'apparence de droit est plus rigoureuse. Les décisions des organismes publics comme en l'espèce la Municipalité jouissent d'une présomption de validité.

[54] Dans *Fraternité des policières et policiers de la Régie de police Thérèse-de-Blainville inc. c. Régie intermunicipale de police Thérèse-de-Blainville inc.*¹⁵, l'honorable Marie-France Bich, j.c.a., rappelle le caractère exceptionnel du sursis :

[10] Il faut insister sur le caractère exceptionnel du sursis permis par l'article 834.1 C.p.c., caractère exceptionnel qui se justifie par le principe qu'énonce la première phrase de cette disposition : « [u]n recours exercé en vertu du présent Titre n'opère pas sursis des procédures ». C'est donc dire qu'en

¹² 2021 QCCS 3868.

¹³ 2021 QCCS 2591.

¹⁴ 2021 QCCS 4141.

¹⁵ 2007 QCCA 1352.

principe, le recours en révision judiciaire de la décision d'un tribunal administratif, qui est l'un des recours visés par le titre en question, n'opère pas sursis des procédures instituées devant ce tribunal ou sursis de l'exécution de la décision de celui-ci. Ce n'est donc que par exception que le sursis peut être accordé, si les conditions citées plus haut sont remplies.

[55] Nous concluons en rappelant que le tribunal jouit d'une discrétion pour ordonner ou non le sursis, comme l'écrit Madame la juge Lamarche, j.c.s., dans sa décision:

[23] Le sursis est un remède exceptionnel, qui relève de la discrétion judiciaire et qui doit être accordé qu'avec grande prudence.

(Référence omise)

[56] C'est à la lumière de ces critères et de ces principes que nous analyserons la demande de sursis.

Analyse et décision

[57] Nous débutons l'analyse en rappelant que le rôle du tribunal qui entendra au fond le pourvoi en contrôle judiciaire n'est pas de contrôler l'opportunité des décisions prises par Sept-Îles, mais bien leur légalité, incluant leur raisonnable.

[58] Dans *Centre québécois du droit de l'environnement c. Procureur général du Québec*¹⁶, l'honorable David R. Collier, j.c.s., rappelle le rôle du tribunal en ces termes:

[18] En matière de sursis des actes d'administration, comme la décision de délivrer une autorisation ou un permis, le Tribunal doit faire preuve de retenue avant de l'annuler. C'est particulièrement le cas quand l'autorité administrative (en l'espèce le ministre) jouit d'une grande discrétion dans l'exercice de ses pouvoirs. En effet, le rôle du Tribunal consiste en un contrôle de la légalité de la décision ministérielle, non de son opportunité. En d'autres mots, une mauvaise décision n'est pas nécessairement une décision qui est illégale ou déraisonnable justifiant l'intervention du Tribunal.

Le Tribunal doit la déférence aux décideurs administratifs. Il n'interviendra pas à moins d'être en présence d'une décision déraisonnable, c'est-à-dire une décision qui ne possède pas les attributs « de la justification, de la transparence et de l'intelligibilité » et qui ne constitue pas « une des issues possibles acceptables pouvant se justifier au regard des faits et du droit ».

C'est en raison de cette retenue judiciaire face aux actes administratifs, et du fait que ceux-ci sont présumés valides jusqu'à preuve du contraire que, lorsque le Tribunal analyse la question de l'apparence du droit en matière d'injonction, cela

¹⁶ 2024 QCCS 202.

exige « une démonstration plus convaincante du droit invoqué ». Selon la Cour d'appel, « la partie qui conteste l'acte administratif « doit faire voir des questions sérieuses » qui permettent « de douter *prima facie* » de la validité de l'acte afin d'établir une apparence de droit donnant droit à l'injonction interlocutoire.

(Références omises)

[59] Tel que mentionné précédemment, dans le cadre de la demande de sursis, notre analyse de l'apparence de droit se limitera donc à la légalité des résolutions, en d'autres termes, à vérifier si l'illégalité des Résolutions invoquée par les demandeurs semble démontrée ou si sa décision de démolir l'Hôtel de ville apparaît déraisonnable.

[60] Mais avant tout, il nous faut traiter de l'intérêt des demandeurs d'ester en justice, en l'occurrence de présenter une demande de pourvoi en contrôle judiciaire des Résolutions, car en l'absence d'un tel intérêt, nous pourrions arrêter là notre analyse de la demande de sursis.

L'intérêt pour agir

[61] Pour présenter une demande en justice, ici un pourvoi en contrôle judiciaire, une personne doit avoir un intérêt suffisant, comme l'édicte l'article 85 du *Code de procédure civile* :

85. La personne qui forme une demande en justice doit y avoir un intérêt suffisant.

L'intérêt du demandeur qui entend soulever une question d'intérêt public s'apprécie en tenant compte de son intérêt véritable, de l'existence d'une question sérieuse qui puisse être valablement résolue par le tribunal et de l'absence d'un autre moyen efficace de saisir celui-ci de la question.

[62] Dans *Collection de droit 2025-2026, Volume 8 - Droit et peuples autochtones - Droit public et administratif*¹⁷, les auteurs Me Pierre Giroux, Ad. E. et Me Nicholas Jobidon écrivent, au sujet de l'intérêt pour ester :

Le premier alinéa de l'article 85 C.p.c. prévoit que « La personne qui forme une demande en justice doit y avoir un intérêt suffisant ». Il s'agit d'une « version épurée » de l'ancien article 55 C.p.c., de telle sorte que la jurisprudence sous ce dernier article continue d'être pertinente. La question de l'intérêt requis d'une personne pour exercer un recours est loin d'être théorique puisque le défaut de posséder cet intérêt entraînera le rejet du recours.

¹⁷ Collection de droit, Droit et peuples autochtones - Droit public et administratif, CAIJ, Montréal, 2025.

Selon les tribunaux, l'intérêt suffisant est même « un élément essentiel à la formation de la demande en justice ». Il s'ensuit que le tribunal pourra lui-même soulever le défaut d'intérêt du demandeur ou du requérant.

L'expression « intérêt suffisant » n'est pas définie au Code de procédure civile comme elle ne l'était pas à l'ancien Code de procédure civile. D'abord, « il s'agit là d'une question de droit substantif qui n'appartient pas à la procédure » et qui est d'ordre public. La Cour d'appel, se référant à la doctrine française, ajoute :

« L'intérêt, c'est l'avantage que retirera la partie demanderesse du recours qu'elle exerce, le supposant fondé. À part les cas d'exception spécifiquement prévus par la loi, la règle en droit commun est que pour être suffisant l'intérêt doit, entre autres, être direct et personnel.

[...]

En d'autres termes, n'a l'intérêt suffisant que la victime qui a été directement lésée dans ses droits subjectifs propres par opposition aux droits généraux de la collectivité dont elle fait partie. »

L'intérêt requis pour ester en justice doit exister au moment où se forme le recours. Le demandeur doit donc avoir un droit né et actuel et non un « droit imminent » dans un « droit éventuel ». Un recours serait effectivement vulnérable à une requête en irrecevabilité lorsque, par exemple, le préjudice qui y est allégué est hypothétique.

Enfin, non seulement le justiciable doit-il avoir un intérêt suffisant pour ester, mais encore devra-t-il le démontrer, car l'intérêt « ne se présume pas »; s'il n'est pas spécifiquement plaidé, il doit s'inférer nécessairement du libellé de la procédure; une allégation vague et générale de préjudice personnel ne suffit pas. Pour éviter qu'un recours soit rejeté in *limine litis*, sur une requête en irrecevabilité, il sera donc prudent de consacrer quelques allégations de la procédure à l'intérêt du demandeur ou du requérant.

(Nos soulignements)

[63] Il importe donc de faire ici état des faits que les demandeurs déclarent sous serment, afin de justifier leur intérêt pour ester.

[64] Au paragraphe 11 de leur pourvoi, les demandeurs allèguent, de façon générale, qu'ils s'opposent à la démolition dans leur intérêt personnel et dans l'intérêt public.

[65] Au paragraphe 16, ils ajoutent qu'ils se présentent régulièrement à l'Hôtel de ville pour différentes raisons, qu'ils y rencontrent des élus, y font valoir leur opposition citoyenne et qu'ils en sont donc des utilisateurs.

[66] Par ailleurs, seuls les demandeurs Dufour et Fafard ont signé des déclarations sous serment¹⁸.

[67] Le demandeur Dufour signe une déclaration sous serment le 16 octobre 2025, au soutien de la demande en injonction interlocutoire provisoire. Après avoir décrit son expérience professionnelle, il affirme qu'il habite à proximité de l'Hôtel de ville et que depuis 2005, il a la chance de pouvoir admirer son caractère architectural unique presque quotidiennement. Il ajoute fréquenter l'Hôtel de ville depuis son arrivée à Sept-Îles, dont la bibliothèque, qui occupait une des trois bâtisses de l'Hôtel de ville.

[68] Il indique que cet endroit a été la plaque tournante de son importante implication civique depuis son arrivée à Sept-Îles. C'est dans cet endroit qu'il a notamment participé au conseil d'administration de la Corporation touristique de Sept-Îles dans les années 1980, qui était située au sous-sol de l'Hôtel de ville. Il fréquente, depuis son arrivée à Sept-Îles, les parcs situés sur le terrain de l'Hôtel de ville de manière régulière.

[69] Il conclut en mentionnant que cet immeuble fait profondément partie de son identité en tant que Septilien et Québécois.

[70] Le demandeur Fafard signe une déclaration sous serment le 20 octobre 2025. Il y décrit son intérêt en affirmant que l'Hôtel de ville constitue un lieu central de son engagement civique depuis son arrivée à Sept-Îles. Il y a été reçu lors du brunch du maire à une quinzaine d'occasions lors des salons du livre en tant qu'auteur et responsable de kiosques, en plus de participer à un grand nombre de conseils municipaux, notamment relativement à l'agrandissement de la Ville de Sept-Îles dans le secteur Moisie en 2002-2003, incluant la mise à niveau des installations municipales dans ce secteur.

[71] Il ajoute s'être opposé au projet de destruction de l'Hôtel de ville dès qu'il a appris que la Ville de Sept-Îles envisageait cette avenue. Depuis, il a passé d'innombrables heures à militer pour un changement de cap et la revalorisation de l'Hôtel de ville plutôt que sa destruction, notamment en organisant des demandes d'accès à l'information, en participant à la vaste majorité des conseils municipaux et en rencontrant les élus municipaux. Entre autres, il a été présent à une dizaine de conseils municipaux de novembre 2019 à septembre 2025 et organisé une demi-douzaine de

¹⁸ Dans leurs déclarations sous serment du 24 octobre 2025, les demandeurs Dufour et Fafard ne traitent pas de leur intérêt pour agir, mais déposent des pièces additionnelles.

demandes d'accès à l'information durant cette période afin de pouvoir suivre les développements relatifs à l'Hôtel de ville.

[72] Il conclut en mentionnant lui aussi que l'Hôtel de ville fait profondément partie de son identité en tant que Septilien et Québécois.

[73] Les demandeurs invoquent essentiellement qu'ils sont des utilisateurs de l'Hôtel de ville, tant pour leur participation citoyenne aux débats qui les intéressent qu'à titre personnel, afin d'admirer son architecture, fréquenter la bibliothèque qu'elle abrite ou profiter du terrain sur lequel elle est érigée. Ils invoquent que le bâtiment fait partie de leur identité en tant que citoyen de la ville.

[74] Est-ce que ces affirmations non contredites des demandeurs suffisent pour leur donner un intérêt pour agir?

[75] Nous constatons que les demandeurs n'invoquent pas un intérêt qui leur est propre et distinct des autres citoyens de la ville. Ils fréquentent l'Hôtel et assistent à diverses réunions qui s'y tiennent, comme plusieurs autres citoyens.

[76] Le fait de fréquenter la bibliothèque qu'il abrite, de marcher sur le terrain où il est construit ou d'admirer son architecture ne fait pas en sorte que les demandeurs ont un intérêt juridique qui est distinct de celui des autres utilisateurs. Il en est de même de leur attachement sentimental à l'édifice et de sa contribution à forger leur identité.

[77] L'Hôtel de ville a été relocalisé avec son personnel et les demandeurs ne seront pas privés des services qui sont rendus, ceux-ci le seront simplement à un autre endroit.

[78] En somme, nous concluons que l'intérêt distinct et personnel des demandeurs pour agir en justice est faible, presque insuffisant.

[79] Cela dit, le litige concerne une question d'intérêt public et il nous apparaît approprié d'adopter une interprétation libérale de l'intérêt pour agir dans les circonstances.

[80] Il est difficile, à ce stade-ci, de voir qui pourrait s'opposer à la démolition de l'Hôtel de ville et à la vente des terrains, à part les demandeurs.

[81] Nous estimons approprié, au stade de la demande de sursis, de leur reconnaître l'intérêt pour agir en justice et passer à l'analyse des critères applicables à une demande de sursis. Le juge du fond pourrait toutefois en décider autrement.

L'apparence de droit

[82] Les demandeurs doivent démontrer un droit apparent au remède recherché.

[83] Ils invoquent principalement les trois arguments suivants:

- a) La décision de démolir l'Hôtel de ville est illégale, le bien étant toujours affecté à l'utilité publique;
- b) La décision de démolir l'Hôtel de ville est déraisonnable, s'agissant d'un immeuble d'une grande valeur architecturale et patrimoniale;
- c) Leurs attentes légitimes n'ont pas été respectées, en ce que Sept-Îles agit dans la précipitation à l'aube des élections municipales, afin de les mettre, ainsi le nouveau conseil de ville, devant le fait accompli;

A- L'illégalité de la démolition de l'Hôtel de ville

[84] Se fondant sur la théorie de la dualité domaniale, les demandeurs plaident que Sept-Îles agit illégalement en voulant démolir un bien qui est affecté à l'utilité publique et qui n'a pas fait l'objet, préalablement, d'un acte le faisant passer à une affection d'utilité privée.

[85] Ils invoquent l'article 916 du *Code civil du Québec* :

916. Les biens s'acquièrent par contrat, par succession, par occupation, par prescription, par accession ou par tout autre mode prévu par la loi.

Cependant, nul ne peut s'approprier par occupation, prescription ou accession les biens de l'État, sauf ceux que ce dernier a acquis par succession, vacance ou confiscation, tant qu'ils n'ont pas été confondus avec ses autres biens. Nul ne peut non plus s'approprier les biens des personnes morales de droit public qui sont affectés à l'utilité publique.

(Nos soulignements)

[86] Ils citent, à l'appui de leurs prétentions, la décision rendue par l'honorable Pierre-C. Gagnon, j.c.s., dans *Procureur Général du Québec c. Ville de Montréal et L'Association des Amis de Senneville et al.*¹⁹

[87] Dans cette affaire, une municipalité, dont les élus s'opposaient à la fusion de celle-ci avec la Ville de Montréal, avait cédé certains de ses biens à une association avant la fusion, dont l'hôtel de ville, sans que ces biens n'aient fait l'objet d'une résolution visant à changer leur affectation publique en affectation privée. Le litige portait également sur la question de savoir si certains de ces biens étaient affectés ou non à l'utilité publique, ce qui n'est pas le cas dans le présent litige, l'Hôtel de ville étant sans contredit un bien affecté à l'utilité publique, jusqu'à acte contraire.

[88] Aux paragraphes 71 et 72 de sa décision, le juge Gagnon écrit :

[71] Les auteurs Héту, Duplessis et Pakenham rappellent que l'article 916 C.c.Q. interdit l'aliénation des biens du domaine public de la municipalité, à moins d'en changer au préalable la vocation de façon à ce qu'ils cessent d'être affectés à l'utilité publique :

« Puisque les biens du domaine public de la municipalité sont inaliénables tant qu'ils sont affectés à l'utilité publique (art. 916 C.c.Q.; *Investissements Marzim Inc. c. Excavations Vespo Inc.*, [1996] R.D.I. 269 (C.Q.) ; *La Corporation du village de Saint-Denis*, (1906) 15 B.R. 97 ; *Cie de Téléphone Saguenay-Québec c. Cité de Chicoutimi*, (1938) 65 B.R. 222), il faut donc changer la vocation de ces biens avant de pouvoir les aliéner. Ainsi, dans *Bousquet c. Corporation municipale de St-Charles-sur-Richelieu*, C.S. St-Hyacinthe, n 750-05-000016- 898, 5 juin 1990, le juge Jules Blanchet rappelait qu'un terrain occupé par un chemin municipal appartenait à la corporation municipale et ne pouvait être aliéné tant qu'il était employé à cet usage (art. 738 C.M.).

(...)

La municipalité devra donc procéder à la fermeture du chemin (art. 415 (1) L.C.V. ; art. 739 et 797 (C.M.) avant de pouvoir l'aliéner, et ce, même à titre gratuit. »

[72] La preuve établit que la vocation des biens aliénés est demeurée la même après la cession de 2000 et celle de 2001.

(Références omises)

¹⁹ 2004 CanLII 4908 (QC CS).

[89] Les demandeurs s'appuient également sur la décision rendue par la Cour d'appel du Québec dans *Karkoukly c. Westmount (Ville de)*²⁰.

[90] Dans cette affaire, les demandeurs prétendaient être devenus propriétaires par prescription acquisitive d'une partie du Parc Summit, situé à Westmount. Ils invoquaient un abandon de l'affectation publique de la parcelle.

[91] La Cour d'appel rejette ainsi cet argument :

[30] À titre de second moyen, les appelants soumettent que la juge aurait omis de conclure à l'abandon de l'affectation publique de la parcelle. Or, la juge mentionne au paragraphe 52 de son jugement qu'en l'absence de résolution modificatrice adoptée par la municipalité, le Parc Summit dans son ensemble, incluant la parcelle, est demeurée un bien du domaine public de la municipalité.

[31] La jurisprudence et la doctrine confirment le principe que l'affectation d'un bien à l'utilité publique ne peut être changée sans un acte de la municipalité à cet effet. En l'espèce, aucune résolution n'a été adoptée par la ville pour modifier ou abroger l'affectation du Parc Summit ou de la parcelle comme forêt urbaine et sanctuaire d'oiseaux et de fleurs sauvages.

(Références omises)

[92] En somme, un bien municipal affecté à l'utilité publique ne peut être aliéné avant d'avoir vu son affectation modifiée pour devenir un bien affecté à l'utilité privée.

[93] De plus, un tel bien ne peut perdre son caractère d'affectation à l'utilité publique par abandon ou implicitement, un geste officiel devant être posé par la municipalité pour lui faire perdre ce caractère ou cette qualification.

[94] Les demandeurs vont plus loin en affirmant que l'Hôtel de ville ne peut être démoli avant que ne soit adoptée une résolution lui faisant perdre son affectation à l'utilité publique.

[95] Nous revenons au principe fondamental édicté l'article 916 du *Code civil du Québec*, qui consacre le caractère inaliénable d'un bien d'une personne morale affecté à l'utilité publique.

[96] Nous ne voyons pas, dans cette disposition, une prohibition pour une personne morale de droit public de démolir un bien affecté à l'utilité publique. Par exemple, un

²⁰ 2014 QCCA 1816.

bâtiment peut être démoli parce qu'il est vétuste ou dangereux ou pour être remplacé par un autre bien, dont l'affectation sera pour une fin tout aussi publique.

[97] En fait, la démolition de l'Hôtel de ville ne constitue pas une aliénation. Elle n'implique pas que la propriété du bien est cédée à autrui ou qu'elle devient grevée d'une hypothèque ou d'un droit réel.

[98] C'est lorsque le bien affecté à l'utilité publique va être aliéné qu'il doit préalablement faire l'objet d'un acte ou d'une résolution qui lui enlève son caractère d'utilité publique. Cette obligation serait la même, que la vente porte sur les terrains incluant l'Hôtel de ville dessus construit ou qu'ils soient vendus sans bâtiment.

[99] Or, l'alinéa d) du paragraphe 11 du Protocole prévoit expressément, comme condition préalable à la réalisation de la transaction projetée, que les deux terrains à être vendus fassent l'objet d'une telle résolution.

[100] Nous ne pouvons voir une apparence de droit ou une question sérieuse à débattre quant à la prétention des demandeurs que la vente des terrains de l'Hôtel de ville est ou sera faite en contravention de la loi, de sorte que les demandeurs ne démontrent pas une apparence de droit à faire déclarer illégales les Résolutions, sous cet aspect de leur contestation.

B- Le caractère déraisonnable de la décision de démolir l'Hôtel de ville

[101] Les demandeurs plaident qu'il est déraisonnable que Sept-Îles démolisse un immeuble présentant une valeur architecturale et patrimoniale importante.

[102] Il est vrai qu'une étude, celle de Patri-Arch, conclut à la valeur patrimoniale supérieure de l'Hôtel de ville. D'autres personnes versées dans le domaine de l'architecture désapprouvent la démolition du bâtiment.

[103] Il s'agit là d'une opinion qui n'est cependant pas partagé par tous.

[104] En effet, le bâtiment n'a pas été classé par le ministre de la Culture et des Communications comme un bien dont la connaissance, la protection, la mise en valeur ou la transmission présente un intérêt public, comme l'aurait permis la *Loi sur le patrimoine culturel*²¹.

²¹ Voir lettre du bureau de la sous-ministre, note 9.

[105] Selon la lettre²² du bureau de la sous-ministre, des modifications à l'immeuble au fil des ans, tant à l'intérieur du bâtiment qu'à l'extérieur, aurait affecté de façon significative le concept original et conséquemment, sa valeur architecturale et son état d'authenticité.

[106] Sept-Îles a fait le choix d'adopter une résolution²³ selon laquelle elle n'entend pas se prévaloir du pouvoir de citation prévu à la *Loi sur le patrimoine culturel*²⁴ pour l'Hôtel de ville.

[107] Elle a pris la décision de faire prévaloir, plutôt que des considérations architecturales ou patrimoniales, un projet d'intérêt public, soit la construction d'un stationnement, par le CISSS CN, qui lui est nécessaire pour construire une urgence et une salle d'opérations modernes qui vont desservir les citoyens de la ville et de toute la région.

[108] Cette décision politique fait partie des décisions (ou des issues) possibles et elle n'apparaît pas déraisonnable, aux yeux du tribunal.

C- Le non-respect des attentes légitimes des demandeurs

[109] Les demandeurs prétendent que leurs attentes légitimes n'ont pas été respectées, en ce que Sept-Îles agit dans la précipitation à l'aube des élections municipales, afin de les mettre, ainsi que le nouveau conseil de ville, devant le fait accompli.

[110] Ils citent, à l'appui de leurs prétentions, la décision rendue par l'honorable Carol Cohen, j.c.s., dans *Gendron c. Beaconsfield (City of)*²⁵, dans laquelle est exposée la théorie des attentes légitimes :

[105] This theory was considered and approved by Justice Tôth in his April 2007 judgment, in which he cites an article by professor Geneviève Cartier underlining that discretionary administrative powers can be limited by promises made in respect of matters under consideration:

De façon très générale, la théorie des attentes légitimes pose qu'un décideur administratif doit tenir compte des attentes qu'il a créées chez un individu par des promesses, des engagements ou des pratiques selon lesquels certaines décisions seraient prises ou

²² Précité, note 10.

²³ Précité, note 8.

²⁴ Précité, note 9.

²⁵ 2009 QCCS 4545.

certaines gestes posés. La principale difficulté que soulève l'application de cette théorie consiste à savoir ce que signifie «tenir compte des attentes» : jusqu'à quel point le décideur est-il limité dans sa marge de manœuvre décisionnelle (rappelons-nous qu'il est ici question de pouvoir discrétionnaire)? En d'autres termes, quels sont les effets qui découlent de la création d'attentes légitimes? [...]

[...] dans leurs processus décisionnels, les autorités publiques doivent tenir compte des attentes qu'ils induisent chez des individus à travers leurs représentations, leurs promesses ou leurs pratiques. En d'autres mots, les autorités publiques doivent justifier leurs décisions à la lumière des attentes ou des attentes qu'elles ont créées, de telle sorte qu'elles ne soient pas empêchées de changer d'idée, mais qu'elles soient contraintes de fournir de bonnes raisons pour le faire.

[106] At page 171 of her article, Professor Cartier cites Canadian author David Mullan on the importance of this principle of legitimate expectations:

In these days of increasing disenchantment with the conduct of government, the doctrine of legitimate expectation at least has the potential for injecting elements of consistency and even-handed dealing into the way in which the business of government is carried on and of thereby contributing, albeit in a small way, to the re-emergence of a basis for belief in the probity and trustworthiness of such decision makers.

[107] Plaintiff relies upon these authorities to argue that the City created legitimate expectations, in virtue of which the residents of James-Shaw expected that they would be consulted with respect to any proposed connection of their street to Kirkland and moreover, that their street would remain a dead-end unless the City furnished good reasons to go back on its promises and undertakings.

[108] Thus, Plaintiff submits that the resolution adopted by the City in October 2006 to open James-Shaw, without any consultation or notification of any kind, is ultra vires, illegal and null, given the promises made to the citizens of Beaconsfield since 1999 and especially given the resolutions adopted in December 2004 and February 2005.

(Nos soulèvements)
(Référence omise)

L'obligation de consultation

[111] Il est difficile pour les demandeurs de prétendre ne pas avoir été consultés par Sept-Îles, dans le processus menant à la décision de démolir l'Hôtel de ville.

[112] Dans leurs déclarations sous serment, les demandeurs Fafard et Dufour affirment non seulement avoir rencontré des élus municipaux au sujet du projet relatif à

l'Hôtel de ville, mais ils ajoutent avoir proposé des solutions alternatives à sa démolition, soit le réaménagement du stationnement dans les rues avoisinantes, l'utilisation de terrains vacants afin d'établir de nouveaux stationnements ou la construction d'un stationnement à étage.

[113] Ils ont assisté, séparément ou ensemble, à la plupart des réunions du conseil de ville où il a été question de la démolition de l'Hôtel de ville.

[114] Mario Dufour a même suggéré récemment une visite de l'Hôtel de ville lors d'une séance publique du conseil municipal et celle-ci a effectivement eu lieu le 23 août 2025, en présence de ce dernier et d'une quarantaine de personnes²⁶.

[115] À supposer qu'ils n'aient pas été consultés, ce que l'analyse de la preuve ne permet pas de conclure, ils ont pu tout de même donner leur avis.

L'existence de promesses ou d'engagements de la part de la ville

[116] Par ailleurs, les demandeurs ne sont pas en mesure d'étayer leurs prétentions qu'ils ont reçu des promesses ou des engagements de la part de Sept-Îles que le projet de démolition de l'Hôtel de ville n'irait pas de l'avant, ni de preuve que la ville a agi en contravention avec une pratique établie.

[117] À compter de l'adoption de la résolution du 22 avril 2024, autorisant la signature de la Promesse, Sept-Îles a maintenu constamment le cap.

[118] À l'audience, l'avocate de la ville dresse une liste des gestes posés par Sept-Îles, qu'il est utile de citer, afin de démontrer la constance de la ville dans sa décision de démolir et de céder l'Hôtel de ville au CISSS CN:

11. Le **8 juillet 2024**, le conseil municipal de la Défenderesse adopte la résolution no 2407-452 visant la relocalisation temporaire de ses employés et la signature d'une proposition locative avec la société 1528910 Canada inc. (Pièce D-4 ; déclaration sous serment de Me Catherine Lauzon, par. 17) ;

12. Le **12 août 2024**, le conseil municipal de la Défenderesse adopte la résolution n° 2408- 485 visant l'adoption d'un système de pondération pour services professionnels visant la déconstruction de l'hôtel de Ville (Pièce D- 4 ; déclaration sous serment de Me Catherine Lauzon, par. 17) ;

²⁶ Selon la déclaration sous serment de Catherine Lauzon, paragraphe 23.

13. Le **23 septembre 2024**, le conseil municipal de la Défenderesse adopte la résolution n° 2409-576 pour le besoin de services professionnels en lien avec la déconstruction de l'hôtel de Ville, vu l'absence de dépôt de soumission (Pièce D-4 ; déclaration sous serment de Me Catherine Lauzon, par. 17) ;
14. Le **25 novembre 2024**, le conseil municipal de la Défenderesse adopte la résolution n° 2411-686 pour le besoin de services professionnels en lien avec la déconstruction de l'hôtel de Ville (Pièce D-4 ; déclaration sous serment de Me Catherine Lauzon, par. 17) ;
15. Le **11 juin 2025**, la Société québécoise des infrastructures, agissant comme gestionnaire du Projet, invite la Défenderesse à revoir sa stratégie de démolition de l'hôtel de Ville pour procéder à une démolition plutôt qu'à une déconstruction, en considération d'une saine gestion des fonds publics, puisque l'enveloppe budgétaire de 1 000 000 \$ lui ayant été octroyée pour la déconstruction de l'hôtel de Ville doit être respectée et qu'elle ne peut être dépassée (Pièce D-10 ; déclaration sous serment de Me Catherine Lauzon, par. 18- 21) ;
16. Le **12 août 2025**, le CISSSCN commente les documents d'appel d'offres devant être publiés et informe les représentants de la Défenderesse que Santé Québec confirme le processus d'appel d'offres – lesquels le furent subséquemment via le SEAO – (pièce D-5 ; déclaration sous serment de Me Catherine Lauzon, par. 22, 28-29) ;
17. Le **23 août 2025**, avant l'amorce des travaux de démolition de l'hôtel de Ville, une visite des lieux dudit bâtiment se tient en présence de plusieurs citoyens dont le demandeur Mario Dufour (Déclaration sous serment de Me Catherine Lauzon, par. 23) ;
18. Le **25 août 2025**, le conseil municipal de la Défenderesse adopte la résolution n° 2508- 465 au sujet de la signature de la proposition locative avec la société 1528910 Canada inc. et un avenant touchant la relocalisation temporaire des employés municipaux (Pièce D-6 ; déclaration sous serment de Me Catherine Lauzon, par. 24) ;
19. Le **17 septembre 2025**, le CISSSCN autorise la Défenderesse à octroyer le contrat au plus bas soumissionnaire conforme pour la démolition de l'hôtel de Ville (Pièce D-7 ; déclaration sous serment de Me Catherine Lauzon, par. 25) ;
20. Le **22 septembre 2025**, le conseil municipal de la Défenderesse adopte la résolution n° 2509-520, laquelle est la suite logique et immédiate de la résolution du 22 avril 2024, autorisant les travaux

de démolition de l'hôtel de Ville (Pièce D-8 ; déclaration sous serment de Me Catherine Lauzon, par. 26) ;

[119] Les demandeurs, ayant assisté à de nombreuses réunions du conseil municipal, ont été en mesure de constater que Sept-Îles allait sans cesse de l'avant.

[120] Le reproche qu'ils adressent à Sept-Îles de vouloir les prendre de court est contredit par l'énoncé des gestes posés par la ville au cours des derniers mois, voire de la dernière année et demie. La résolution du 22 septembre 2025 est la suite logique de celle adoptée le 22 avril 2024 de promettre au CISSS CN de lui céder les deux terrains et entre ces deux résolutions se trouvent celles qui sont nécessaires à l'accomplissement de la transaction.

[121] Nous ne pouvons voir une apparence de droit ou une question sérieuse à débattre quant à la prétention des demandeurs que leurs attentes légitimes n'ont pas été respectées.

[122] En somme, nous concluons que les demandeurs n'ont pas établi une apparence de droit aux conclusions recherchées sur la demande de pourvoi.

Le préjudice sérieux ou irréparable

[123] Les demandeurs plaident que si l'Hôtel de ville est démoli, le préjudice qu'ils en subiront sera irréparable.

[124] En effet, une fois l'immeuble démoli, le débat ne pourra plus se tenir quant à l'illégalité ou non de la décision de démolir l'Hôtel de ville, la question devenant obsolète.

[125] Sous réserve de nos propos quant à l'intérêt douteux des demandeurs vu l'absence d'un préjudice qui leur est propre, nous concluons que les demandeurs ont démontré l'existence d'un préjudice irréparable.

La balance des inconvénients

[126] Ce critère consiste à se demander quelle partie subira le plus grand préjudice si un sursis n'est pas accordé.

[127] Les demandeurs prétendent que la balance des inconvénients joue en leur faveur, pour la même raison que celle abordée dans l'analyse du préjudice sérieux ou irréparable.

[128] Pour la défenderesse, la démolition de l'Hôtel de ville s'inscrit dans le cadre d'un projet visant à permettre à un autre organisme public, le CISSS CN, d'agrandir l'hôpital par l'ajout d'une urgence et d'une salle d'opérations, un projet bénéfique pour l'ensemble de la collectivité.

[129] Nous concluons que la non-réalisation du projet d'agrandissement de l'hôpital causerait des inconvénients plus grands aux citoyens que ceux qui seraient causés aux demandeurs, l'hôpital ne correspondant plus aux besoins de la population et aux exigences modernes.

[130] De plus, la soumission de l'entrepreneur chargé de démolir l'Hôtel de ville implique des travaux d'une durée de six semaines²⁷ et la date butoir pour la démolition est le 12 janvier 2026. Une importante pénalité est prévue à la Promesse en cas de non-respect de ce délai, soit 50 000 \$ par mois de retard. Un sursis compromettrait vraisemblablement le projet.

[131] Entre l'intérêt privé des demandeurs à la jouissance de l'Hôtel de ville et de ses composantes et leur attachement au bâtiment, d'une part, et celui invoqué par la ville, de permettre l'agrandissement de l'hôpital pour le bénéfice de ses citoyens, d'autre part, celui-ci doit prévaloir sans conteste.

[132] Dans *9108-4566 Québec inc. c. Ville de Montréal*²⁸, Madame la juge Mainville écrit, lorsque la balance des inconvénients présente un doute :

[71] Le RGC est validement adopté. Les mesures visent à assurer l'intégrité dans le processus d'attribution des contrats et sont mises en place dans un but de protection du public. En cas de doute, en l'absence de circonstances exceptionnelles, il est préférable de privilégier l'intérêt public à l'intérêt privé.

[72] Ordonner le sursis aurait pour effet de permettre aux demandeurs de soumissionner et obtenir des contrats de la Ville. La poursuite du bien commun qu'on tente d'encourager avec le rôle du BIG s'en trouverait écartée. La Ville serait ainsi contrainte à une relation contractuelle malgré l'enquête menée par le BIG, ce qui aurait pour effet de suspendre le RGC adopté dans un objectif de bien commun.

(Nos soulignements)

[133] Quant aux deux composantes de l'intérêt public ici en cause, soit le respect du patrimoine architectural et historique de l'Hôtel de ville, d'une part et la fourniture de

²⁷ Pièce D-5, page 5.

²⁸ Précité, note 13.

services de santé à la population, avec un hôpital moderne et accessible disposant d'une urgence et d'une salle d'opération, d'autre part, nous sommes d'avis que la balance des inconvénients joue encore là en faveur de Sept-Îles et de ses citoyens.

[134] Nous concluons que les demandeurs n'ont pas rencontré les conditions cumulatives requises pour obtenir le sursis demandé.

Le non-respect du délai raisonnable

[135] Les conclusions auxquelles nous en arrivons de rejeter la demande de sursis pourraient nous dispenser de nous pencher sur la question de savoir si le pourvoi en contrôle judiciaire des demandeurs a été entrepris dans un délai raisonnable. Nous croyons toutefois utile de trancher cette question.

[136] Citons d'abord l'article 529 du *Code de procédure civile* :

529. La Cour supérieure saisie d'un pourvoi en contrôle judiciaire peut, selon l'objet du pourvoi, prononcer l'une ou l'autre des conclusions suivantes :

1° déclarer inapplicable, invalide ou inopérante une disposition d'une loi du Québec ou du Canada, un règlement pris sous leur autorité, un décret gouvernemental ou un arrêté ministériel ou toute autre règle de droit;

[...]

Ce pourvoi n'est ouvert que si le jugement ou la décision qui en fait l'objet n'est pas susceptible d'appel ou de contestation, sauf dans le cas où il y a défaut ou excès de compétence.

Le pourvoi doit être signifié dans un délai raisonnable à partir de l'acte ou du fait qui lui donne ouverture.

(Nos soulignements)

[137] Dans *96660 Canada Ltée c. 7505493 Canada inc.*²⁹, l'honorable Sylvain Lussier, j.c.s., traite ainsi du délai raisonnable :

[47] Il n'en va pas de même toutefois, si le recours repose sur la nullité d'actes administratifs. Pour avoir gain de cause dans le présent dossier, la demanderesse doit faire constater la nullité de ces actes. La demande en nullité de ces actes peut, elle, être assujettie à l'obligation d'agir dans un délai raisonnable. Ces actes peuvent être des règlements, des résolutions ou des permis.

²⁹ 2019 QCCS 2235.

[48] En l'espèce, la demande introductive d'instance est clairement une demande qui fait appel au pouvoir de surveillance et de contrôle de la Cour supérieure. Elle se fonde, d'après son titre même, sur l'article 34 C.p.c. qui prévoit : (...)

[...]

[89] Le délai normalement accepté comme étant raisonnable est de trente jours après l'adoption des mesures dont on demande l'annulation. Cette exigence se comprend facilement lorsque la décision révisée confère des droits individuels et que sa cassation risque de priver des parties ou des tiers de droits conférés par cette décision. Comme l'écrivait la Cour d'appel dans l'arrêt fondateur sur la question : (...)

[90] Les cours sont plus tolérantes lorsque les actes contestés ne sont pas de la nature d'une adjudication. Néanmoins, lorsque le délai se compte en années, il appartiendra à la partie demanderesse de justifier son inaction.

[91] Le raisonnement sous-tendant l'exigence est simple. La Cour d'appel l'a écrit dans l'arrêt *Corporation municipale de Wendover & Simpson* :

On peut imaginer le chaos susceptible de résulter d'une déclaration de nullité d'un règlement plus de vingt ans après le fait, à l'égard, par exemple, de ceux dont les droits auraient soit été acquis en conformité avec ce règlement, soit lésés par l'application d'un tel règlement non contesté.

[92] Elle l'a réitéré dans l'arrêt *Daigle c. Granby* :

L'exigence d'agir dans un délai raisonnable est justifiée par l'importance d'assurer une certaine stabilité aux situations de fait qui sont créées par les règlements ou les résolutions des municipalités.

(Nos soulignements)
(Références omises)

[138] Adoptée en avril 2024, la Résolution 2404-261, autorisant la signature de la Promesse avec le CISSS CN, est la genèse de toutes les autres résolutions adoptées par Sept-Îles relativement à l'Hôtel de ville, jusqu'à l'adoption de la Résolution 2509-520 en septembre dernier.

[139] La Résolution 2404-261 prévoyant la vente des terrains de l'Hôtel de ville au CISSS CN, les demandeurs ne pouvaient ignorer que le bâtiment changerait de destination, serait modifié ou démoli, surtout que les intentions de Sept-Îles étaient connues depuis plusieurs mois. En somme, le plus emportant le moins, la vente des terrains de l'Hôtel de ville au CISSS CN signifie la fin de l'existence du bâtiment.

[140] Dans les circonstances, l'argument des demandeurs que la ville tente de les prendre de vitesse nous laisse perplexe.

[141] Les demandeurs devaient agir dans un délai raisonnable après l'adoption de la Résolution 2404-261 et déposer leur pourvoi dans un délai d'environ 30 jours.

[142] Le délai d'un an et demi qu'ils ont pris pour le faire n'est pas raisonnable et il place Sept-Îles devant le risque d'être en défaut envers le CISSS CN et l'entrepreneur chargé de la démolition du bâtiment et de payer des pénalités ou des dommages-intérêts. Il s'agit d'une illustration éloquente d'une situation où la stabilité des décisions d'un corps public est mise à mal par un recours tardif.

Conclusion

[143] En l'absence de démonstration, par les demandeurs, d'une illégalité apparente des Résolutions ou d'une décision déraisonnable de la part de Sept-Îles de les adopter, nous exerçons notre discrétion en refusant la demande de sursis et en laissant aux élus, qui disposent d'un mandat démocratique, la responsabilité de prendre les décisions qu'ils estiment être dans le meilleur intérêt de leurs commettants.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[144] **REJETTE** la demande de sursis présentée par les demandeurs;

[145] **LE TOUT**, frais de justice à suivre l'issue de l'instance.

JOCELYN PILOTE, J.C.S.

Me Guillaume Sirois
Elysium Légal inc.
Avocats des demandeurs

Me Victoria Lemieux Brown
Stein Monast s.e.n.c.r.l.
Avocats de la défenderesse

Date d'audience : 27 octobre 2025