



LES RECOURS EN VERTU DES ARTICLES 227 ET SUIVANTS DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME : ATTENTION AU DÉLAI !

Par : Me Albert Prévost, avocat

Les articles 227 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* mettent à la disposition des municipalités et de tout intéressé un recours en cas de contravention aux règlements municipaux en matière d'urbanisme. Il s'agit essentiellement de la possibilité de présenter une requête introductive d'instance en Cour supérieure afin d'obtenir des ordonnances enjoignant aux personnes fautives de se conformer à la réglementation applicable.

Il peut arriver, dans certains cas, que les représentants municipaux aient connaissance qu'il y a contravention à leur réglementation en matière d'urbanisme pendant un certain temps avant que le conseil ne décide d'avoir recours aux tribunaux. En effet, pour différentes raisons, il peut y avoir tolérance de la part de la municipalité pendant plusieurs mois, voire même plusieurs années. D'une façon générale, nos tribunaux ont toujours refusé de considérer que la tolérance d'une municipalité constitue un moyen de défense valable à l'encontre de procédures intentées visant à obtenir le respect de sa réglementation. Dans un tel cas, la jurisprudence est à l'effet que la municipalité est toujours en droit d'obtenir le respect de ses règlements municipaux, même si elle a tardé à agir.

Toutefois, dans certains cas, si la municipalité a connaissance qu'il y a contravention à sa réglementation, la tolérance de la situation, pendant une période de temps prolongée, pourra entraîner le rejet d'un recours intenté tardivement. En effet, dans le cadre d'un recours intenté en vertu des articles 227 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, il est reconnu que le tribunal jouit toujours d'une discrétion qui lui permet de rejeter le recours, notamment lorsque les dérogations reprochées au contribuable sont mineures ou de peu d'importance comparativement aux conclusions recherchées.

Dans une décision récente en date du 21 mars 2007, dans l'affaire *Ville de Blainville c. Les Soudures Gravel inc. et als* (C.S. Terrebonne, 700-17-002333-044), l'Honorable Pierre Journet a rejeté le recours de la Ville qui tentait d'obtenir une ordonnance de la Cour enjoignant à Les Soudures Gravel inc. de cesser l'opération d'un atelier de soudure situé en zone agricole.

Dans un premier temps, le juge rappelle que le tribunal saisi d'un recours en vertu des articles 227 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* jouit d'une certaine discrétion lui permettant de rejeter la demande, même s'il constate qu'il y a contravention à la réglementation municipale, tel que ci-dessus mentionné. Toutefois, l'intérêt de cette décision réside dans le fait que l'honorable juge indique que dans l'exercice de sa discrétion, le tribunal est bien fondé à prendre en considération le délai écoulé depuis que la municipalité a connaissance des opérations dont elle veut obtenir la cessation.

Dans cette affaire, il est à signaler qu'une partie des opérations qui avaient lieu dans l'atelier de soudure étaient conformes à la réglementation puisqu'elles étaient reliées à des activités agricoles. Toutefois, des activités de soudure n'ayant aucun rapport avec les exploitations agricoles y avaient également lieu. Indiquant que la Ville avait connaissance desdites opérations depuis presque 20 ans et qu'elle avait elle-même eu recours aux services de Les Soudures Gravel inc. pour réparer sa machinerie et ses équipements d'incendie à l'occasion, l'honorable juge en est venu à la conclusion que dans l'exercice de sa discrétion, le recours intenté par la Ville de Blainville devait être rejeté. Il ajoute que d'ordonner la fermeture de l'atelier de soudure constituerait une application stricte et aveugle de la réglementation municipale qui constituerait une injustice pour les défendeurs.

Il faut donc retenir de cette décision que les municipalités ont tout intérêt à agir avec célérité lorsqu'elles constatent une contravention à la réglementation municipale en matière d'urbanisme et, que le fait de tolérer la situation pendant une période de temps prolongée, peut constituer un élément qui sera considéré par la Cour dans le cadre de l'exercice de sa discrétion. En d'autres mots, bien que le temps écoulé ne soit pas un obstacle absolu à l'obtention

d'une ordonnance dans le but d'obtenir le respect de la réglementation municipale en matière d'urbanisme, il s'agit d'un élément que le tribunal pourra considérer en certaines circonstances et qui pourra entraîner des conséquences négatives pour la municipalité.

CRÉANCIERS, AGISSEZ !

Par : *Me Louis Morency*, avocat

Lorsqu'une entreprise vend ses biens meubles dans le cours normal de ses affaires, l'hypothèque mobilière du créancier garanti sur lesdits biens peut se transporter sur les biens acquis en remplacement ou encore, s'ils ne sont pas remplacés, sur le produit de la vente, s'il peut être identifié.¹ Dans le cas où une entreprise vend des actifs mobiliers qui ne font pas habituellement l'objet de son commerce (pensons ici à des équipements et du matériel servant aux opérations) le *Code civil du Québec* prévoit que l'hypothèque mobilière peut suivre les biens entre les mains de l'acquéreur.² De toute évidence, cette disposition a été instaurée afin de protéger le créancier, notamment en cas de liquidation de l'entreprise, laquelle pouvait être effectuée à son insu.

Pour bénéficier de cette disposition, le créancier doit cependant publier un avis de conservation d'hypothèque au Registre des droits personnels et réels mobiliers (R.D.P.R.M.) et en transmettre copie à l'acquéreur dans les 15 jours du moment où il est avisé par écrit de la vente. Si un tel avis écrit provenant du débiteur n'est pas reçu par le créancier, en principe, le délai de 15 jours ne court pas et malgré la vente, les actifs mobiliers demeurent grevés de l'hypothèque du créancier. Par contre, à défaut par le créancier de publier et de transmettre un avis de conservation à l'acquéreur dans ce délai de 15 jours de la transmission de l'avis écrit, l'hypothèque mobilière ne survivra pas et les actifs seront libres de liens.

En ce qui concerne les modalités de cet avis écrit au créancier qui initie le compte à rebours de 15 jours, le Code précise simplement qu'il doit indiquer quel bien a été vendu et à qui. Les tribunaux se sont peu penchés sur les modalités exactes de cet avis écrit et la façon dont il doit être transmis.

Dans une affaire récente³, la Cour supérieure a considéré valable et opposable à une banque la mention d'une vente d'actifs mobiliers dans des états financiers non vérifiés qui lui

avaient été transmis. L'honorable juge conclut que les notes à ces états étaient suffisantes en l'espèce, et ce, d'autant plus que le représentant de l'entreprise débitrice aurait eu des discussions à cet effet avec le représentant de la banque. Le tribunal a donc accueilli la requête en opposition formulée par l'acquéreur des biens contre la banque créancière. Dans cette décision, la Cour a réduit de façon significative le formalisme auquel un créancier pouvait s'attendre relativement à un avis écrit de vente des biens faisant l'objet de sa garantie.

Le créancier qui possède une hypothèque sur des actifs mobiliers, qui est informé de la vente desdits actifs, ne devrait surtout pas attendre la notification d'un avis écrit formel, précis et spécifique avant de poser les gestes nécessaires à la conservation de sa garantie.

¹ Art. 2674 C.c.Q.

² Art. 2700 C.c.Q.

³ *Canadian Imperial Bank of Commerce c. Usage Aerotel inc. & als*, EYB 2006-111412, jugement rendu le 23 novembre 2006.

DES NOUVELLES DE NOUS

- Le 3 avril dernier avait lieu la cinquième édition de l'encan annuel des **Grands Frères et Grandes Soeurs de la Porte du Nord**. Cette soirée a permis d'amasser la somme de 21 000 \$. Félicitations au comité organisateur de cette soirée, dont faisait partie **Me Julie Lavoie et monsieur Claude Le Bourdais**.
- **M^e Stéphane Sansfaçon**, du secteur de droit municipal et de l'environnement de notre étude, agira comme formateur auprès d'élus et d'officiers municipaux de la région des Laurentides, les 17 avril et 3 mai prochains, à Sainte-Adèle et Mont-Laurier. Cette formation, présentée sous l'égide de la Fédération québécoise des municipalités (FQM), portera sur les droits acquis et les règlements à caractère discrétionnaire en matière d'aménagement et d'urbanisme.



**Prévost
Fortin
D'Aoust**
S.E.N.C.R.L.

Avocats
Agents de marques de commerce
et de brevets

LA COLONNE JURIDIQUE

DÉPÔT LÉGAL
BIBLIOTHÈQUE NATIONALE
DU QUÉBEC

LE CONTENU DE LA PRÉSENTE
N'EST PAS UN AVIS JURIDIQUE DU
CABINET OU DES AUTEURS QUI
N'EXPRIMENT QUE DES COMMENTAIRES.

Saint-Jérôme

55, rue Castonguay
bureau 400, J7Y 2H9
(450) 436-8244
Télé : (450) 436-9735
Montréal : (450) 476-9591

Blainville

370, boul. de la Seigneurie Ouest
bureau 100, J7C 5A1
(450) 979-9696
Télé : (450) 979-4039

Montréal

1240, avenue Beaumont
bureau 100, H3P 3E5
(514) 735-0099
Télé : (514) 735-7334

Sainte-Agathe

124, rue St-Vincent
J8C 2B1
(819) 321-1616
Télé : (819) 321-1313

Affiliation en Ontario

Szemenyei Kirwin
Mackenzie, law firm
Toronto et London