


 M^e Thomas Rainville
 Avocat

Effet de gel : L'importance d'un avis de motion rédigé avec rigueur et clarté

En vertu de l'article 114 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. a-19.1), le dépôt d'un avis de motion précédant l'adoption ou la modification d'un règlement de zonage produit, de manière générale, ce que la doctrine et la jurisprudence qualifient d'« effet de gel ». Un tel « effet de gel » permet concrètement à une ville ou une municipalité de suspendre temporairement¹ la délivrance de permis, de certificats ou de plans de construction visant des travaux ou des usages qui, suivant l'adoption ou la modification annoncée, seront prohibés.

Ce mécanisme, fort utile pour éviter que l'objet d'un règlement à venir soit compromis par le dépôt rapide de demandes substantiellement conformes à la réglementation toujours en vigueur, est souvent perçu comme un outil infaillible pour faciliter la mise en œuvre des décisions prises par une ville ou une municipalité en matière d'aménagement du territoire.

Cela dit, la Cour supérieure du Québec a récemment rappelé qu'un avis de motion, même s'il est donné par le conseil, n'est pas automatiquement générateur d'un tel « effet de gel ». En effet, à la lumière du jugement rendu dans l'affaire *Lac Stukely c. Municipalité de Bonsecours*², seul un avis de motion rédigé de manière suffisamment précise, de façon à permettre aux personnes concernées de connaître les droits qui seront affectés par l'adoption ou la modification à venir, est générateur d'un tel effet. C'est donc dire que le simple dépôt hâtif d'un avis de motion, sans réelle indication sur les intentions du conseil et dans l'unique but d'empêcher le dépôt prochain d'une demande de permis ou de certificat, pourrait ne pas être suffisant pour générer un « moratoire » quant à la délivrance de permis ou de certificats.

[163] Ainsi, avant de paralyser l'usage légitime qu'un propriétaire veut faire de son immeuble, il faut savoir quelle nouvelle norme le conseil municipal projette d'édicter⁹⁸. Par conséquent, un avis de motion ne produira pas d'effet de gel si, généralement parlant, il ne permet pas de savoir quels droits seront affectés. Ce peut être le cas si l'avis de motion n'indique pas l'objet du règlement, s'il ne permet pas de savoir, même sommairement, quelles modifications ou dispositions seront proposées ou s'il n'indique pas clairement le territoire qui sera visé par la nouvelle réglementation.

[164] En somme, pour provoquer l'effet de gel prévu à l'article 114 L.a.u., l'avis de motion doit indiquer « exactement ce que sera l'objet du règlement annoncé ainsi que les territoires touchés »⁹⁹.

Eu égard à ce qui précède, il paraît nécessaire, pour toute ville et toute municipalité souhaitant se prévaloir de l'« effet de gel » qu'entraîne ordinairement le dépôt d'un avis de motion, de s'assurer que la rédaction de cet avis a été faite de manière rigoureuse, et ce, afin que les personnes intéressées soient en mesure de connaître l'objet du règlement envisagé, les modifications ou dispositions proposées et les parties du territoire visées.

Cette rigueur paraît d'autant plus importante, considérant que les tribunaux interpréteront la clarté et la suffisance d'un avis de motion de manière « littérale et restrictive » et, en cas de doute, « contre l'autorité publique et en faveur du propriétaire »³.

En somme, avant de présenter un avis de motion visant l'adoption ou la modification d'un règlement de zonage, toute ville ou municipalité doit s'assurer que l'avis de motion à donner énonce clairement la nature et l'étendue des modifications réglementaires envisagées. À défaut, l'« effet de gel » pourrait ne pas être opposable au propriétaire, ce qui pourrait incidemment empêcher la ville ou la municipalité de refuser un permis, un certificat ou un plan de construction.

Si vous désirez obtenir davantage d'information sur le présent article ou, encore, si vous désirez obtenir nos conseils et recommandations légales quant à la rédaction d'avis de motion, de résolutions ou de textes réglementaires, n'hésitez pas à nous contacter. Il nous fera plaisir de vous assister, et ce, au mieux de vos intérêts.

¹ Voir, à cet égard, le délai prescrit par l'article 114, al. 2 et 3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. a-19.1).

² 2026 QCCS 1931, para. 155 et ss.

³ 2026 QCCS 1931, para. 162.