

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre civile)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE BEAUHARNOIS

N° : 760-17-006010-212

DATE : Le 29 janvier 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MARTIN CASTONGUAY, J.C.S.

VILLE DE VAUDREUIL-DORION

Demanderesse

c.

LES INVESTISSEMENTS KINGLAND INC.

Défenderesse

JUGEMENT

1. APERÇU

- [1] La présente affaire traite de réglementation municipale applicable en matière de zonage, notamment pour des entreprises de camionnage.
- [2] Depuis quelques années, la demanderesse Ville de Vaudreuil-Dorion (**la Ville**), en raison de son *situs* géographique particulier, se veut un passage privilégié vers l'Ontario.
- [3] Cette situation n'est sans doute pas étrangère à l'établissement sur son territoire, d'entreprises de camionnage de diverses envergures.

[4] Non seulement seront traités ces règlements de zonage, mais également les efforts déployés par la Ville pour éviter de judiciaireiser à outrance une situation, tout en s'efforçant d'aider ses citoyens corporatifs à respecter sa réglementation en lui accordant des délais et accommodements.

[5] Malheureusement, ces efforts ne sont toujours pas couronnés de succès à telle enseigne que l'on peut douter de la bonne foi de la défenderesse, Les Investissements Kingland inc. (**Kingland**), et ce, depuis le début de cette affaire.

[6] Le présent débat tire son origine dans une demande en justice intentée le 21 mai 2021 par la Ville contre Kingland pour faire cesser l'usage dérogatoire d'un terrain sis aux 2039 et 2041, boulevard de la Cité-des-Jeunes (**terrain Cité-des-Jeunes**)¹, soit, entre autres, des activités de camionnage.

[7] Après une année de procédures alors que Kingland est représentée par avocats, les parties s'entendent et une transaction intervient en avril 2022 établissant, entre autres, les termes de la relocalisation des activités de Kingland, sur un autre terrain lui appartenant dans les limites de la Ville. Le Tribunal reviendra plus en détail sur les termes de cette transaction.

[8] Le débat actuel vise à faire constater par le Tribunal le non-respect des divers échéanciers prévus à la transaction de même qu'à faire sanctionner par jugement l'application d'une clause de dommages liquidés établie à 1 000,00 \$ par jour.

[9] Le Tribunal fera droit aux demandes de la Ville puisque celle-ci a démontré avoir toujours collaboré avec Kingland pour l'aider à respecter les délais impartis à la transaction et que le non-respect de ceux-ci est uniquement dû à la négligence flagrante, sinon un manquement calculé et planifié de Kingland pour faire avancer son dossier, et ce, en dépit même d'une suspension du procès pour lui donner une dernière chance.

[10] À la lumière des faits mis en preuve, le Tribunal croit que Kingland a développé un modèle d'affaires sans nécessité d'un immeuble pour abriter ses activités, en contravention de la réglementation municipale, le tout ayant pour effet de minimiser ses frais d'exploitation et ainsi engranger des profits qu'elle n'aurait pas réalisés autrement.

¹ La demande en justice initiale faisait état de la description cadastrale du lot mais, pour des raisons qui deviendront évidentes pour le lecteur, cette désignation cadastrale est délaissée par le Tribunal au profit de « terrain Cité-des-Jeunes ».

[11] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal fera droit à toutes les demandes de la Ville, sauf pour une légère modification quant à l'une de celles-ci.

[12] Un historique procédural s'impose dans les circonstances.

2. HISTORIQUE PROCÉDURAL

[13] Le 27 mai 2021, la Ville dépose dans le présent dossier une

**DEMANDE INTRODUCTIVE D'INSTANCE DEMANDE EN
INJONCTION INTERLOCUTOIRE**

511 et suivants du *Code de procédure civile*, RLRQ c C-25.01

**ET POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE DE
CESSATION D'UN USAGE DÉROGATOIRE**

227 ss. de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c A-19.1

[...]

(**la demande en injonction**), quant à Kingland, en lien à certaines activités de camionnage qu'elle entretenait sur le **terrain Cité-des-Jeunes**.

[14] Cette demande en injonction visait entre autres :

« Ordonner que cesse tout usage de camionnage sur la propriété située sur le lot 1 673 989 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil et ce, tant et aussi longtemps qu'un jugement final n'aura pas été rendu dans le présent dossier. »

[15] Il faut préciser qu'à l'époque, Kingland était également propriétaire d'un autre immeuble sur le territoire de la Ville, celui-là étant le lot 1 543 849 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil, soit l'adresse civique 765, boulevard Harwood (**terrain Harwood**).

[16] Le 26 avril 2022 intervient une transaction entre la Ville et Kingland. Celle-ci est homologuée le 13 mai 2022 par le juge François Duprat, lequel par la même occasion suspend l'instance jusqu'au 24 mars 2024 afin de « permettre aux parties de compléter les échéances prévues à la transaction » quant au **terrain Harwood**.

[17] Les grandes lignes de cette transaction sont les suivantes² :

² Transaction datée respectivement des 20 et 26 avril 2022, produite au dossier de la Cour.

- ❖ Relocalisation des activités de camionnage de Kingland sur son site du 765, boulevard Harwood (**terrain Harwood**), et ce, au plus tard en février 2024;
- ❖ Mars 2022 au 30 juin 2022 : réalisation de plans pour l'immeuble à construire sur le site du 765, boulevard Harwood;
- ❖ Juin 2022 à septembre 2022 : obtention des permis nécessaires à la réalisation des travaux;
- ❖ Septembre 2022 au 31 janvier 2024 : réalisation des travaux de construction de l'immeuble; et
- ❖ Paiement d'une somme de 1 000,00 \$ par jour à titre de dommages liquidés en cas de défaut de respecter les termes de la transaction.

[18] Le 11 juillet 2023, la Ville dépose une demande en justice modifiée intitulée de la façon suivante³:

« Demande introductive d'instance remodifiée (11 juillet 2023)
Demande en injonction interlocutoire et pour l'émission d'une ordonnance de cessation d'un usage dérogatoire et pour le paiement de pénalités dues en vertu d'une transaction homologuée le 13 mai 2022 par la Cour. »

[références des articles de loi omises pour chacune des demandes]

[19] Cette demande remodifiée relate les divers défauts de Kingland quant à la réalisation de la relocalisation, notamment la construction de l'immeuble devant abriter les activités de Kingland, et demande, entre autres, le paiement de la pénalité de 1 000,00 \$ par jour, et ce, depuis le 15 novembre 2022, soit quinze (15) jours après l'avis de défaut du 31 octobre 2022⁴.

[20] Une autre procédure, également datée du 11 juillet 2023, est déposée par la Ville, celle-là intitulée de la façon suivante⁵:

« Requête pour faire déclarer le défaut de la demanderesse de respecter la transaction homologuée le 13 mai 2022 par la Cour et pour

³ Cote 46.

⁴ Pièce P-19.

⁵ Cote 45.

ordonner le paiement immédiat des pénalités dues en vertu de cette transaction. »

[références des articles de loi omises]

[21] Notons que la procédure sous la cote 45 réfère abondamment à celle sous la cote 46.

[22] À cette date et pour la période du 15 novembre 2022 au 28 avril 2023, les dommages liquidés réclamés s'élèvent à la somme de 137 000,00 \$.

[23] Ces deux procédures décrivent en détail les nombreux manquements par Kingland de ses obligations en vertu de la transaction. Ce sont notamment les suivants⁶ :

- ❖ Poursuite des activités de camionnage sur l'immeuble situé sur le **terrain Cité-des-Jeunes** alors que les délais pour la réalisation de la relocalisation sur le **terrain Harwood** ne sont pas rencontrés, notamment que les plans non conformes fournis ont empêché la délivrance du permis de construction.

[24] Le 2 août 2023, le juge Duprat fixe l'audience de la présente affaire au 11 janvier 2024 pour une durée d'une journée.

[25] Les pièces de Kingland indiquent les moyens de contestation développés par celle-ci, à savoir les difficultés soulevées par la Ville empêchant l'émission du permis.

[26] D'ailleurs, la déclaration commune pour fixation d'une audience réfère, entre autres, aux pièces suivantes de la part de Kingland :

- ❖ D-2 : Déclaration de l'architecte ou ingénieur;
- ❖ D-3 : Contrats et mandats professionnels.

[27] C'est donc dans ce cadre que se tient, le 11 janvier 2024, ce qui deviendra la première étape de l'audition de cette affaire.

⁶ L'une des difficultés sous-jacentes à ces deux procédures, cotées 45 et 46, cheminant parallèlement et à peu près semblables, sont les cotes des pièces. Ainsi, celles à l'appui de la Requête, cote 45, sont les pièces R-1 à R-7, et celles à l'appui de la Demande introductive d'instance, cote 46, sont les pièces P-1 à P-27.

3. LA PREUVE ADMINISTRÉE À COMPTER DU 11 JANVIER 2024

[28] La Ville a fait témoigner Monsieur Christophe Allitt (**Allitt**), chef de la Section patrouille municipale, lequel s'est référé à deux déclarations sous serment datées respectivement des 12 mai et 11 juillet 2023, ainsi qu'aux pièces et photos au soutien de celles-ci⁷.

[29] Cette pièce se décline en deux temps, soit de la page 1 à 28, répertoriant toutes les interventions effectuées par la patrouille municipale, et ce, à la demande du Service de l'urbanisme, pour vérifier les activités de Kingland effectuées sur le **terrain Cité-des-Jeunes** et, dans un deuxième temps, et sans séparation, toujours dans la même pièce, de la page 1 à 235 d'une nouvelle numérotation, représentant toutes les photographies prises lors des interventions.

[30] Toutes les interventions et photos entre le 17 novembre 2022 et le 6 mai 2023 font état de la présence de nombreuses remorques sur le **terrain Cité-des-Jeunes**.

[31] Selon le témoin Allitt, cette preuve démontre l'activité de camionnage exercée par Kingland à partir du **terrain Cité-des-Jeunes**, alors que le zonage ne permet pas cette activité, et ce, même si ses équipes n'ont pas été témoins de chargement ou déchargement des remorques.

[32] À l'audience, Kingland a déclaré ne pas contester la véracité de la pièce R-3.

[33] De fait, le reste de l'audience a porté sur les diverses obligations quant à la relocalisation de Kingland sur le **terrain Harwood**, notamment le dépôt de plans, l'obtention de permis de construction et la construction comme telle.

[34] En effet, la Ville, en raison du dépôt de certaines pièces de Kingland en vue de l'audience, a décidé d'administrer en preuve, dans le cadre de sa demande en justice, les relations ayant eu cours entre elle et Kingland dans le cadre de la relocalisation. Il s'agit là de ce que le Tribunal qualifierait d'une preuve par anticipation.

⁷ Pièce R-3 de la *Requête pour faire déclarer le défaut de la défenderesse de respecter la transaction homologuée le 13 mai 2022 par la Cour et pour ordonner le paiement immédiat des pénalités dues en vertu de cette transaction*, datée du 11 juillet 2023.

[35] Monsieur Simon Folco (**Folco**), urbaniste pour la Ville témoigne de même que fut produite sa déclaration sous serment⁸, celle-ci est accompagnée de 22 documents⁹.

[36] On y apprend que, le 21 juillet 2020, Kingland dépose une demande de permis de construction quant au **terrain Harwood**. Toutefois, à ce stade, il s'agissait de plans incomplets servant uniquement à une approbation préliminaire du projet, puisqu'assujettis à un plan d'implantation et d'intégration architectural (**PIIA**).

[37] Or, dès le départ, Kingland par l'intermédiaire de ses architectes accuse des retards dans la présentation de son projet PIIA au comité consultatif d'urbanisme (**CCU**)¹⁰.

[38] Ainsi, le 15 octobre 2020, la Ville approuve une dérogation mineure en faveur de Kingland¹¹ tout en imposant certaines conditions afin de permettre une porte de garage en cour avant.

[39] Ce n'est que sept mois plus tard, soit le 11 mai 2021, que les architectes de Kingland communiquent avec la Ville pour obtenir le calendrier des réunions de la CCU, le tout aux fins de la présentation de leur demande. Par la suite, aucune nouvelle de leur part.

[40] La Ville relance Kingland le 5 janvier 2022 pour s'enquérir du projet¹². Le 7 janvier 2022, les architectes de Kingland répondent être à dessiner les plans et devis.

[41] Parallèlement, le 17 février 2022, la Ville doit relancer Kingland pour le paiement de la dérogation mineure consentie en octobre 2020, soit une somme de 1 000,00 \$ par jour en précisant qu'aucune demande ne pourrait être traitée avant que cette somme ne soit payée, ce qui ne fut fait que le 12 avril 2022¹³.

[42] Ce n'est que le 9 mars 2023, soit 11 mois plus tard et 6 mois après l'échéance prévue à la transaction, que la Ville reçoit, de l'architecte de Kingland, les plans complets, le formulaire RBQ et le formulaire des matières dangereuses¹⁴.

⁸ Déclaration sous serment de Simon Folco du 14 novembre 2023.

⁹ Ceux-ci sont identifiés sous les cotes SF-1 à SF-22.

¹⁰ Supra, note 8, par. 6 à 12.

¹¹ Pièce SF-4.

¹² Pièce SF-6.

¹³ Pièce SF-9.

¹⁴ Pièce SF-11.

[43] Kingland n'a jamais justifié ce retard dans le premier jalon de la transaction.

[44] Dès le 17 mars 2023, Folco indique aux architectes que plusieurs documents sont manquants et qu'il existe plusieurs enjeux de non-conformité et qu'en conséquence, la demande de permis est refusée¹⁵.

[45] Le 13 juillet 2023, soit quatre mois plus tard, un technologue à l'emploi de la firme d'Architectes Cormier Lefèbvre demande à la Ville l'émission d'un permis « conditionnel », en précisant qu'ils s'affairaient à rencontrer les conditions imposées par la Ville¹⁶.

[46] Il y aura plusieurs échanges entre la Ville et Kingland et/ou ses architectes et/ou ingénieurs, et ce, jusqu'au 28 juillet 2023, date de la dernière communication par la Ville, pour préciser les manquements de conformité aux plans¹⁷.

[47] Entre le 28 juillet 2023 et la première audition de cette affaire en janvier 2024, il n'y aura plus de communication entre la Ville et Kingland et/ou ses représentants.

[48] Le témoin Folco explique qu'en vertu du règlement 1275-270 de la Ville, que la « présence d'un bâtiment principal sur un terrain est obligatoire pour que tout autre usage, [...], puissent être autorisés »¹⁸.

[49] Folco précise cependant que des activités de camionnage de Kingland sont exercées depuis le site du **terrain Harwood** sans qu'aucun permis n'ait été délivré à cette adresse, menant à une série de constats d'infractions¹⁹.

[50] En contre-interrogatoire, Kingland s'est attardée longuement sur ces constats d'infractions à un point tel que le Tribunal a dû rappeler que le débat en cours portait non pas sur les constats d'infractions pour manquement à la réglementation municipale quant au **terrain Harwood**, mais sur l'exécution d'une transaction, notamment la clause pénale de 1 000,00 \$ par jour.

[51] À l'issue du témoignage de Folco, la Ville a déclaré sa preuve close en demande.

¹⁵ Pièce SF-12.

¹⁶ Pièce SF-13.

¹⁷ Pièces SF-15 à SF-20.

¹⁸ Cahier de Sources de la demanderesse Ville de Vaudreuil-Dorion (onglet 1).

¹⁹ Pièce SF-22.

[52] Le Tribunal a suggéré aux parties de tenter de trouver un terrain d'entente pour débloquer l'aspect permis de construction du dossier. À l'issue de discussions, il fut décidé que le soussigné suspende le dossier pour une durée de quatre (4) mois tout en demeurant saisi du dossier, les droits des parties invoqués au soutien de leurs prétentions respectives étant conservés²⁰.

[53] En mai 2024, la Ville, de concert avec Kingland, a indiqué au Tribunal vouloir prolonger la suspension jusqu'en septembre 2024, ce à quoi le Tribunal a consenti et a reporté la poursuite de l'audience dans cette affaire au 27 septembre 2024.

[54] Dans les semaines précédant la date du 27 septembre 2024, et en raison d'un évènement fortuit, le Tribunal est devenu indisponible pour cette date.

[55] Le 1^{er} novembre 2024, à l'occasion d'une courte séance de gestion, le Tribunal fixait la suite de l'audition au 10 décembre 2024 et accordait à Kingland jusqu'au 26 novembre 2024 pour notifier et produire un exposé sommaire de ses moyens de contestation²¹.

[56] En raison d'une demande de remise, le dossier n'a pas procédé le 10 décembre 2024, mais plutôt reporté au 27 mars 2025.

[57] Cependant, le 26 mars 2025, la Ville notifie et dépose une demande modifiée aux termes de laquelle elle réclame maintenant la somme de 423 000 \$ à titre de dommages liquidés. Elle ajoute également certaines conclusions à l'égard du **terrain Harwood** visant la cessation de l'entreposage de camions ou remorques.

[58] Kingland s'oppose à cette modification et demande un bref délai pour préparer sa contestation.

[59] Le 14 avril 2025, le Tribunal entend la contestation de Kingland et prononce *instanter* un jugement accueillant la demande de modification, le tout cependant assorti d'aménagements pour permettre à Kingland d'offrir une défense pleine et entière à la demande modifiée.

[60] Le dossier fut reporté au 27 mai 2025 alors que fut administrée la preuve de Kingland en défense.

²⁰ Voir procès-verbal du 11 janvier 2024.

²¹ Voir procès-verbal du 1^{er} novembre 2024.

[61] Le seul témoin entendu, fut le président de Kingland monsieur Parminder Singh Dulay (**Dulay**).

[62] Le Tribunal retient ce qui suit du bref témoignage de monsieur Dulay.

- ❖ Il convient avoir signé la transaction en avril 2022 puisque le nouveau zonage du **terrain Cité-des-Jeunes** appartenant à Kingland ne permettait pas des activités de camionnage. Par ailleurs, il en reconnaît les tenants et aboutissants.
- ❖ Il précise que dès 2020, il avait mandaté la firme d'architectes « Architectes Cormier et Lefèbvre » pour préparer des plans pour l'immeuble de la rue Harwood. Il se réfère à une lettre de procuration datée du 10 juillet 2020, autorisant la firme d'Architectes Cormier et Lefèbvre à soumettre une présentation, « to the Planning Advisory Committee, apply for a permit and any other process...²² ».
- ❖ Il dit avoir appris que le CCU avait approuvé la dimension et l'aspect de la bâtisse, mais pas le reste.
- ❖ Dulay précise avoir dépensé quelque 68 000,00 \$ en frais professionnels pour la préparation des plans en vue de la construction du bâtiment sur le **terrain Harwood**. Cela étant, certaines factures sont produites, mais pour un total d'environ 20 000,00 \$²³.
- ❖ Dulay, même s'il avait mandaté la firme d'Architectes Cormier et Lefèbvre pour l'ensemble du projet en 2020, est au courant qu'ils ont rencontré des délais importants, soit 18 mois, pour obtenir les services d'un ingénieur pour les plans d'implantation de la fosse septique.
- ❖ De façon générale, Dulay jette le blâme sur la Ville quant aux retards dans le respect des échéanciers prévus à la transaction.

[63] La Ville a offert une contre-preuve pour établir, entre autres, l'existence et la validité des règlements de zonage dont elle s'autorise aux fins du présent dossier²⁴.

²² Pièce D-3 non paginée.

²³ Pièce D-9.

²⁴ Cahier des sources de la Ville daté du 26 mai 2025 :
Onglet I : Extraits du Règlement de zonage 1275;
Onglet II : Règlements numéros 1274 et 1725.

[64] La Ville revient également sur les divers constats d'infractions et jugements relatifs, entre autres, à l'entreposage illégal de remorques sur le **terrain Harwood**²⁵.

[65] On apprend de ces constats d'infractions relatifs à l'entreposage illégal de remorques qu'une première emporte une amende de 400,00 \$ plus frais et, qu'en cas de récidive, celle-ci est portée à 800,00 \$, plus les frais de 308,00 \$, totalisant 1 108,00 \$.

[66] L'ensemble des infractions et constats produits au dossier totalisent quelque 12 000,00 \$, mais comporte plusieurs types d'infractions tels qu'installation de clôture sans permis et avoir procédé à du remblai sans permis.

[67] Finalement, la Ville réitère avoir pleinement collaboré avec Kingland dans le processus d'obtention d'un permis de construction.

[68] Il s'agit donc là de l'essentiel de la preuve administrée devant le Tribunal.

4. POSITION DES PARTIES

4.1 La Ville

[69] Par sa procédure modifiée du 26 mars 2025, la Ville demande, outre certaines conclusions d'ordre général, que Kingland soit condamnée à :

- PAYER la somme de 423 000 \$, avec intérêts et l'indemnité additionnelle, représentant la pénalité journalière prévue à la transaction pour la période comprise entre le 15 novembre 2022 et le 11 janvier 2024, l'entreposage de remorques sur le **terrain Cité-des-Jeunes** ayant cessé à cette date;
- CESSER tout entreposage illégal sur le **terrain Harwood** tant qu'un bâtiment principal n'y sera pas construit;
- PERMETTRE à la Ville, le cas échéant, de faire transporter tout équipement routier pouvant se trouver sur le **terrain Harwood** en contravention de la réglementation applicable, aux frais de Kingland, dans une fourrière autorisée à les recevoir;

²⁵ Pièce SF-22 à l'appui de la déclaration sous serment de Simon Folco datée du 14 novembre 2023, constats #V22-732, #V22-02198.

- DÉCLARER que les coûts pour rendre le **terrain Harwood** conforme à la réglementation, soit les coûts de transport, ci-devant décrits, constituent une taxe foncière constituant une créance prioritaire au sens du paragraphe 5 de l'article 2651 C.c.Q.;
- PERMETTRE, le cas échéant, la vente des véhicules ayant fait l'objet d'un déplacement, ci-devant décrit, et que le produit de cette vente soit affecté aux déboursés engagés par la Ville pour rendre le **terrain Harwood** conforme.

4.2 Kingland

[70] Kingland ne conteste pas les faits, arguant principalement que les dommages liquidés prévus à la transaction sont excessifs en regard des peines prévues par la réglementation municipale.

[71] Kingland demande donc au Tribunal d'exercer sa discrétion aux termes de l'article 1623 C.c.Q., lequel est ainsi libellé :

1623. Le créancier qui se prévaut de la clause pénale a droit au montant de la peine stipulée sans avoir à prouver le préjudice qu'il a subi.

Cependant, le montant de la peine stipulée peut être réduit si l'exécution partielle de l'obligation a profité au créancier ou si la clause est abusive.

5. ANALYSE

[72] En matière de zonage, pour assurer le respect de la réglementation, deux recours s'offrent aux municipalités, un de nature civile et l'autre de nature pénale.

[73] Le premier est exercé en vertu de l'article 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*²⁶ (**LAU**), le Tribunal le reproduit :

227. La Cour supérieure peut, sur demande du procureur général, de l'organisme compétent, de la municipalité ou de tout intéressé, ordonner la cessation:

1° d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec:

²⁶ RLRQ, c. A-19.1.

- a) un règlement de zonage, de lotissement ou de construction;
 - b) un règlement prévu à l'un ou l'autre des articles 79.1 à 79.3, 116, 145.21 et 145.35.1;
 - c) un règlement ou une résolution de contrôle intérimaire;
 - d) un plan approuvé conformément à l'article 145.19;
 - e) une entente visée à l'article 145.21, 145.35.3, 165.4.18 ou 165.4.19;
 - f) une résolution visée à l'article 145.35.4, au deuxième alinéa de l'article 145.7, 145.34, 145.38, 165.4.9 ou 165.4.17 ou au troisième alinéa de l'article 145.42;
- 2° d'une intervention faite à l'encontre de l'article 150;
- 3° d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec les dispositions d'un plan de réhabilitation d'un terrain approuvé par le ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs en vertu de la section IV du chapitre IV du titre I de la Loi sur la qualité de l'environnement (chapitre Q-2).

Elle peut également ordonner, aux frais du propriétaire, l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conforme à la résolution, à l'entente, au règlement ou au plan visé au paragraphe 1° du premier alinéa ou pour rendre conforme au plan métropolitain applicable, aux objectifs du schéma applicable ou aux dispositions du règlement de contrôle intérimaire applicable l'intervention à l'égard de laquelle s'applique l'article 150 ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction ou la remise en état du terrain.

Elle peut aussi ordonner, aux frais du propriétaire, l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation mentionné au paragraphe 3° du premier alinéa ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction ou la remise en état du terrain.

(références omises)

[74] Le recours pénal, quant à lui, tire sa source dans la *Loi sur les cités et villes*²⁷, notamment son article 576, lequel se lit comme suit :

²⁷ RLRQ, c. C-19.

576. Une poursuite pénale pour la sanction d'une infraction à une disposition de la présente loi, de la charte ou d'un règlement, d'une résolution ou d'une ordonnance du conseil peut être intentée par la municipalité

(références omises)

[75] Rappelons que le recours initialement intenté par la Ville en était un de « Demande introductive d'instance, demande en injonction interlocutoire et pour l'émission d'une ordonnance de cessation d'un usage dérogatoire », celle-ci étant requise aux termes de l'article 227 et ss. de la LAU, et visait le **terrain Cité-des-Jeunes**.

[76] La transaction intervenue entre Kingland et la Ville constitue, entre autres, une tolérance à certaines conditions de l'activité illégale, soit l'entreposage de camions sur le **terrain Cité-des-Jeunes**. Le Tribunal en reproduit certains extraits :

ATTENDU QUE la Ville reconnaît les difficultés inhérentes à la relocalisation des activités de Kingland et la nécessité d'aménager sa Propriété de la Route Harwood afin d'accueillir les activités de camionnage qui sont actuellement en cours sur la Propriété de Kingland;

ATTENDU QUE la Ville accorde à Kingland l'option de relocaliser ses activités de camionnage sur la Propriété de la Route Harwood, conditionnellement au respect de toutes et chacune des conditions et obligations contenues à la présente transaction;

[...]

3. La Ville s'engage par les présentes à tolérer les activités de camionnage exercées par Kingland sur la Propriété de Kingland jusqu'à la relocalisation de son entreprise ou jusqu'à l'expiration du délai mentionné ci-haut, le 29 février 2024, ainsi que l'entreposage de matériaux de remblai jusqu'à cette date;

[77] Il a été établi que Kingland n'a respecté aucun des jalons établis à la transaction, ce qui a poussé la Ville à présenter une demande en justice modifiée, en date du 12 mai 2023, pour y ajouter, entre autres, une conclusion visant le paiement d'une somme de 1 000,00 \$ par jour à compter du 15 novembre 2022²⁸, date de l'Avis de défaut prévu à

²⁸ Cote 43 du dossier.

la transaction, en raison du défaut de Kingland, soit le non-respect des jalons prévus à la transaction.

[78] La demande en justice sera modifiée de nouveau le 11 juillet 2023 afin d'y préciser que la somme alors réclamée est de 137 000,00 \$²⁹.

[79] Finalement, la demande sera modifiée une dernière fois le 26 mars 2025³⁰ afin d'établir le montant final des pénalités à 423 000,00 \$, l'entreposage illégal de camions et remorques sur le **terrain Cité-des-Jeunes** s'étant terminé le 11 janvier 2024.

[80] Cette dernière demande modifiée est accompagnée d'une facture adressée à Kingland, aux soins de Dulay, pour la somme de 286 000,00 \$, pour l'usage dérogatoire sur le **terrain Cité-des-Jeunes** alors que les jalons temporels de la transaction ne sont pas respectés, pour la période du 1^{er} avril 2023 au 11 janvier 2024, ainsi qu'un état de compte établissant le total à 423 000,00 \$.

[81] Il faut noter que la preuve administrée devant le Tribunal établissait la présence de camions ou remorques sur le **terrain Cité-des-Jeunes** jusqu'au 11 juillet 2023³¹.

[82] Kingland s'est opposée à cette dernière demande de modification mais, le 14 avril 2025, le Tribunal a rejeté l'opposition de Kingland et a accueilli la demande de modification.

[83] Cela étant, lors de la dernière audition et dans le cadre de sa défense, Dulay n'a pas contesté la prétention de la Ville que l'occupation illégale sur le **terrain Cité-des-Jeunes** se soit poursuivie jusqu'au 11 janvier 2024.

[84] À cette dernière procédure est alors ajoutée la conclusion suivante ayant trait au **terrain Harwood** :

ORDONNER à la défenderesse de cesser tout entreposage illégal de camions, semi-remorques et tout autre véhicule sur le lot 1 543 849 du cadastre du Québec, tant qu'un bâtiment principal n'y sera pas construit, et ce, dans un délai (sic) soixante (60) jours suivant le jugement à être prononcé par la Cour;

²⁹ Cote 46 du dossier, par. 59 de la Demande remodifiée.

³⁰ Cote 62 du dossier.

³¹ Déclaration sous serment du 11 juillet 2023 de Christophe Allitt.

[85] Quant au principal argument soulevé en défense par Kingland, soit un manque de collaboration, voire une obstruction par la Ville dans l'émission du permis, il ne tient pas la route.

[86] En effet, la preuve présentée par Dulay, l'actionnaire de contrôle, est que, dès l'année 2020, Kingland a confié à la firme d'Architectes Cormier et Lefèbvre le mandat nécessaire pour obtenir un permis de construction.

[87] La preuve administrée par la Ville démontre que celle-ci était en communication avec Cormier et Lefèbvre uniquement et qu'elle a répondu avec diligence à toutes les communications échangées avec ceux-ci, mais que, passé la date du 28 juillet 2023, ils n'ont plus jamais eu de communication de leur part, et ce, même pendant la suspension du procès.

[88] Enfin, le Tribunal note que Kingland n'a pas proposé le témoignage d'un représentant de Cormier et Lefèbvre pour établir un quelconque manque de collaboration de la Ville ou encore des demandes exagérées ou illégales de la part de celle-ci pour expliquer le refus de la Ville pour émettre le permis de construction.

[89] Pendant son délibéré, le Tribunal a demandé aux parties de s'exprimer sur les deux points suivants :

- ❖ L'exercice d'une clause pénale par une ville pour une somme supérieure à ce que prévu par la réglementation municipale en matière d'infraction, constitue-t-elle l'exercice d'un droit contraire à l'ordre public?
- ❖ Si la réponse à la première question est négative, l'exercice concurrent de la réglementation permet-elle au Tribunal d'exercer sa discrétion pour réduire le montant de la clause pénale contractuelle en vertu de l'article 1623 C.c.Q. al. 2.

[90] Bien évidemment, la Ville avance que sa capacité de contracter une transaction pour encadrer de façon temporaire le non-respect de sa réglementation en matière de zonage n'est pas contraire à l'ordre public. Subsidiairement, elle soumet que le Tribunal n'a pas à intervenir quant au quantum de la clause pénale puisque celle-ci fut librement consentie par Kingland, alors représentée par avocats.

[91] La Ville soutient également que la transaction bénéficie de la force de la chose jugée puisque le quantum de la clause pénale n'a pas fait l'objet de contestations lors de la demande d'homologation.

[92] Kingland, tout aussi évidemment, plaide que la transaction est nulle *ab initio* puisque contraire à l'ordre public. Elle s'appuie, pour ce faire, sur un extrait de l'arrêt de la Cour suprême *Immeubles Jacques Robitaille inc. c. Québec (Ville)*³² :

[25] Bien qu'une municipalité n'ait pas l'obligation de prendre tous les moyens à sa disposition pour assurer le respect de ses règlements, et qu'elle ne puisse être contrainte de les appliquer (art. 576 de la Loi sur les cités et villes; Hétu et Duplessis, par. 8.203), elle ne peut consentir à un justiciable le droit d'exercer un usage dérogatoire sur son territoire. Le fait qu'un préposé ou un élu municipal ait autorisé un usage qui entraîne la violation d'une disposition réglementaire ne peut avoir pour effet de créer des droits ou d'écarter les normes réglementaires applicables (Hétu et Duplessis, par. 8.207; Sainte-Barbe (Municipalité de la paroisse) c. Cadieux, 2004 CanLII 20665 (C.S. Qué.), par. 66).

(nos soulignés)

[93] Qu'en est-il?

[94] Bien qu'à prime abord, le fait de lier une clause pénale à la dérogation de l'application d'un règlement de zonage peut apparaître discutable, le Tribunal considère que la transaction ne contrevient pas à l'ordre public. Voici pourquoi.

[95] Voici la définition d'une transaction selon le *Code civil du Québec* :

2631. La transaction est le contrat par lequel les parties préviennent une contestation à naître, terminent un procès ou règlent les difficultés qui surviennent lors de l'exécution d'un jugement, au moyen de concessions ou de réserves réciproques.

Elle est indivisible quant à son objet.

³² 2014 CSC 34.

[96] La transaction intervenue l'était pour mettre fin à un procès, lequel visait un usage dérogatoire par Kingland du **terrain Cité-des-Jeunes**, et ce, en vertu de l'article 227 de la LAU.

[97] Le Tribunal ne partage pas l'opinion de Kingland quant à l'interprétation à donner aux enseignements de la Cour suprême dans l'arrêt *Immeubles Jacques Robitaille inc.* en ce qu'il décide sur le fond du dossier qu'il existe une dualité des recours civil et pénal qui peuvent être utilisés par une ville et qui ont des objets différents. Voici comment la Cour s'exprime sur ce sujet :

[31] Le législateur a mis à la disposition des municipalités deux types de recours pour assurer l'application des règlements de zonage : un recours de nature pénale et un recours de nature civile. Une municipalité est libre soit de déposer un constat d'infraction et d'entreprendre un recours pénal pour sanctionner un usage contrevenant à sa réglementation en matière d'urbanisme, soit d'intenter des recours civils, dont celui prévu à l'art. 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Ce dernier permet à la Cour supérieure d'ordonner la cessation d'une utilisation du sol ou d'une construction qui est incompatible avec un règlement de zonage. Cette disposition autorise également le tribunal à ordonner la démolition de la construction ou l'exécution de travaux pour rendre l'usage de celle-ci conforme à la réglementation, et ce, aux frais du propriétaire.

[32] Cette dualité de recours est un choix du législateur, qu'il faut préserver et qui n'est pas source d'injustice. Chaque recours est clairement balisé et a des objets différents. Alors que le recours pénal sert essentiellement à punir une conduite passée au moyen d'une amende et à dissuader l'usage dérogatoire dans le futur, le recours civil peut obliger la cessation d'un usage particulier pour l'avenir, mais il est plus lourd, plus complexe et plus onéreux (L. Giroux et I. Chouinard, « Les pouvoirs municipaux en matière d'urbanisme », dans Collection de droit, vol. 7, *Droit public et administratif* (2013-2014), 439). L'exercice du recours pénal permet aux municipalités de soulever la question des droits acquis avant d'entreprendre le recours civil, lequel est susceptible d'avoir de lourdes conséquences pour le justiciable dans l'éventualité où le tribunal ordonnerait la cessation de l'utilisation de l'ouvrage ou encore l'exécution, aux frais du propriétaire de celui-ci, de travaux pour rendre l'utilisation de cet ouvrage conforme à la réglementation.

[33] Tel qu'il a été indiqué ci-dessus, les deux recours visent des objets différents. De plus, comme l'a correctement indiqué la Cour d'appel du Québec en l'espèce, il n'y a pas autorité de la chose jugée entre les deux recours. Bien qu'il soit théoriquement possible qu'une municipalité persiste à délivrer des constats d'infraction au pénal après que la Cour supérieure ait refusé d'ordonner la cessation d'un usage dérogatoire dans le cadre d'un recours civil, la doctrine de l'abus de procédure permettrait de remédier à un tel abus qui, il y a lieu de le mentionner, demeure toutefois hautement hypothétique. Soulignons également que le refus du tribunal d'ordonner la cessation d'un usage dérogatoire en vertu de l'art. 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ne survient que dans des circonstances exceptionnelles (*Chapdelaine*).

[98] Ainsi, chaque recours a des objectifs différents; le pénal pour punir les actes reprochés et passés, et le civil visant à faire cesser une situation immédiatement et *ad futuram*.

[99] Dans l'arrêt *Immeubles Jacques Robitaille inc.*, la Cour suprême précise que le recours civil en est un beaucoup « plus lourd, plus complexe et plus onéreux... ». L'exercice d'un recours suivant l'article 227 LAU, bien qu'il soit plus complexe, vise quand même une finalité, soit la cessation de l'usage dérogatoire.

[100] Le Tribunal est d'avis que le fait de transiger et de permettre une dérogation temporaire bien encadrée et limitée dans le temps pour atteindre la finalité recherchée ne contrevient pas à l'ordre public.

[101] La situation aurait été différente si la transaction avait eu pour résultat l'octroi d'une dérogation pure et simple, et non balisée dans le temps.

[102] Il serait certes incongru de permettre à une ville d'exercer un recours civil, tout en la privant des attributs propres à l'exercice de ce recours, dont la possibilité de transiger « pour terminer un procès ».

[103] Le but visé par la transaction est la cessation de la dérogation et le fait de permettre celle-ci pour une période maximale de 22 mois mettait fin à des dépenses de services juridiques onéreuses.

[104] Dans la présente affaire, la transaction ne prévoit pas que l'avis de défaut constitue une mise en demeure de remédier au défaut à l'intérieur du délai imparti à la transaction. Au contraire, l'avis de défaut marque le point de départ des conséquences suivantes :

4. Nonobstant l'article précédent, dans l'hypothèse où Kingland fait défaut de respecter l'une ou l'autre des obligations et des échéances mentionnées aux articles 1 a) à d) ci-haut, Kingland devra, dans les quinze (15) jours de la transmission d'un avis écrit à cet effet au président de Kingland, Monsieur Parminder Singh Dulay, à l'adresse courriel : bob@otttransport.com:

- a) Cesser immédiatement et sans autre avis toutes activités de camionnage qui ont cours sur la Propriété de Kingland;
- b) Enlever et faire remorquer tout camion ou tout autre véhicule pouvant se trouver sur la Propriété de Kingland;
- c) Procéder à la remise en état des lieux, notamment par le retrait des matériaux de remblai, ainsi que de la clôture qui a été érigée sur la Propriété de Kingland;
- d) Payer, à titre de dommages liquidés, un montant de 1 000\$ à chaque jour complet écoulé à compter du 16^e jour de la transmission de cet avis, jusqu'à ce que Kingland se conforme aux paragraphes 4 a), b) et c);

[105] Le Tribunal conclut que la transaction, ayant la même finalité qu'un éventuel jugement favorable à la Ville, n'est pas contraire à l'ordre public.

[106] Reste la question de l'application ou non de la discrétion du Tribunal pour ordonner une diminution de la pénalité journalière de 1 000 \$, s'il considère la clause comme abusive.

[107] Les principes entourant une clause pénale ont été codifiés; il s'agit de l'article 1622 C.c.Q. que le Tribunal reproduit :

1622. La clause pénale est celle par laquelle les parties évaluent par anticipation les dommages-intérêts en stipulant que le débiteur se soumettra à une peine au cas où il n'exécute pas son obligation.

Elle donne au créancier le droit de se prévaloir de cette clause au lieu de poursuivre, dans les cas qui le permettent, l'exécution en nature de l'obligation; mais il ne peut en aucun cas demander en même temps

l'exécution et la peine, à moins que celle-ci n'ait été stipulée que pour le seul retard dans l'exécution de l'obligation.

[108] Dans notre affaire, la clause pénale ne s'applique que dans le cas d'un retard bien précis, pour la réalisation par Kingland de ses obligations, soit 22 mois.

[109] La somme réclamée est-elle excessive dans les circonstances? Le Tribunal doit considérer les circonstances propres à la présente affaire.

[110] Celles-ci démontrent au mieux une négligence grave, au pire un dessein calculé de ne jamais respecter la transaction, évitant ainsi les coûts de construction.

[111] Rappelons que Kingland a confié à la firme d'Architectes Cormier et Lefèbvre, en 2020, le mandat de mener à terme le processus d'obtention d'un permis de construction d'une bâtisse sur le **terrain Harwood** nécessaire, selon la réglementation, pour permettre un usage accessoire, tel que présentement utilisé, soit l'entreposage de camions et remorques.

[112] Kingland plaide essentiellement que la Ville leur a créé de l'obstruction. Or, la preuve soumise démontre qu'une fois la première ébauche complète des plans nécessaires pour l'obtention soumis à la Ville, celle-ci a été diligente pour souligner les modifications requises aux plans pour les rendre conformes à la réglementation applicable.

[113] Or, même si les architectes soumettaient, le 13 juillet 2023, qu'ils s'affairaient à résoudre les problèmes dénoncés le 17 mars 2023 par la Ville, il n'y a plus eu de communications de la part des architectes de Kingland à compter du 28 juillet 2023 jusqu'au procès, et même après.

[114] Le Tribunal constate que Kingland n'a pas cru bon faire témoigner les interlocuteurs qu'elle avait désignés pour réaliser les étapes nécessaires à l'obtention des permis aux fins de construction d'un immeuble, soit un représentant de la firme d'Architectes Cormier et Lefèbvre.

[115] Ainsi, la seule preuve valable de l'interaction entre la Ville et les architectes de Kingland est la preuve proposée par la Ville, laquelle est constituée d'échanges normaux, dans les circonstances.

[116] Bref, le Tribunal ne retient pas le témoignage de Dulay quant à l'interaction entre ses représentants et la Ville.

[117] Ce constat mène le Tribunal à considérer que Kingland, à l'été 2023, a délibérément choisi de ne pas respecter la transaction et, dès lors, la dérogation devait cesser sur le **terrain Cité-des-Jeunes**, ce qui ne s'est pas produit. Celle-ci ne peut maintenant chercher à en éviter les conséquences, dont l'application de la clause pénale, alors que la présence de camions n'a pas cessé.

[118] Cette clause n'est pas excessive en regard de la réglementation applicable puisque la preuve démontre qu'en cas de récidive, d'un non-respect du règlement de zonage, l'amende passe à 800,00 \$, plus les frais de 308,00 \$, formant un total de 1 108,00 \$, soit plus que la somme des dommages punitifs.

[119] La somme de 1 000,00 \$ par jour n'est pas excessive puisque, dès le 7 septembre 2022, la Ville émettait un constat pour l'entreposage illégal de remorques sur le **terrain Harwood** et que, le 17 novembre 2022, la Ville émettait un constat de récidive, lequel emportait une condamnation totale de 1 108,00 \$³³.

[120] Bien que la dérogation et les dommages liquidés concernent le **terrain Cité-des-Jeunes**, il y a tout lieu de penser que les peines en cas de récidive sont toutes identiques sur le territoire de la Ville, soit 1 108,00 \$ à tous les jours depuis le 17 novembre 2022.

[121] Le Tribunal conclut que la somme de 423 000,00 \$ pour 423 jours de défaut n'est pas excessive en ce que, pendant cette période, Kingland n'a pas engagé ses capitaux dans la construction d'un édifice sur le **terrain Harwood** et n'a pas eu à payer les taxes afférentes à semblable édifice depuis février 2024, date prévue à la transaction.

[122] Parallèlement, la Ville n'a pas bénéficié des taxes qui auraient été imposées sur la bâtisse, alors que Kingland a continué l'exploitation de son entreprise à partir du **terrain Harwood**.

[123] La Ville demande les intérêts au taux légal, plus l'indemnité additionnelle, depuis le 15 novembre 2022, soit 15 jours après l'avis de défaut signifié à Kingland, le 31 octobre 2022.

³³ Pièce SF-22, constats V22-732 et V22-02198.

[124] La Ville a soumis au Tribunal plusieurs jugements de notre Cour à l'occasion desquels celle-ci a exercé sa discrétion de les accorder, mais pas nécessairement pour les périodes requises³⁴ en raison d'éléments particuliers prévus au contrat.

[125] Tel que le Tribunal l'a conclu, la transaction vise le respect de la réglementation en matière de zonage, et la dérogation de celle-ci est bien encadrée en ce qu'elle doit cesser 15 jours après l'avis de défaut.

[126] Le Tribunal estime juste, dans les circonstances, d'accorder les intérêts au taux légal, plus l'indemnité additionnelle, à compter du 15 novembre 2022, tel que demandé par la Ville parce que cette date correspond à la contravention par Kingland à la réglementation applicable.

[127] Enfin, la Ville, dans sa demande modifiée du 26 mars 2025, demande une ordonnance visant le respect du zonage pour le **terrain Harwood**, soit de cesser l'entreposage de camions semi-remorques ou tout autre véhicule tant qu'un bâtiment principal n'y sera érigé, et ce, dans un délai de 60 jours du jugement à intervenir.

[128] Le Tribunal a accueilli cette demande de modification en raison de la relation intrinsèque entre les deux terrains de Kingland dans la transaction, soit le type d'utilisation de ceux-ci. En effet, la construction d'une bâtisse sur le **terrain Harwood** est nécessaire pour le respect du zonage de ce secteur. La dérogation temporaire pour le **terrain Cité-des-Jeunes** était pour accorder une période suffisante pour la relocalisation des activités de Kingland vers le **terrain Harwood**, tout en respectant les règlements de zonage de la Ville.

[129] Pour les mêmes raisons en vertu desquelles le Tribunal a autorisé la modification malgré l'opposition de Kingland, le Tribunal y fera droit mais sans accorder un délai de grâce de 60 jours, lequel apparaît inutile dans les circonstances, le permis de construire n'étant toujours pas émis, il est illusoire de penser que Kingland pourrait remédier à l'absence d'un bâtiment principal dans ce délai.

[130] Pour ces motifs, le Tribunal fera également droit à cette nouvelle demande de la Ville.

[131] La Ville demande également l'exécution provisoire du jugement à intervenir. Le Tribunal ne fera pas droit à cette demande vu l'absence de preuve d'une quelconque

³⁴ 2960-0905 *Québec inc. c. 9251-9461 Québec inc.*, 2018 QCCS 587, par. 92 à 94.

urgence, que ce soit pour récupérer la somme de 423 000,00 \$ ou encore pour l'application de l'ordonnance quant au **terrain Harwood**.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[132] **ACCUEILLE** la demande modifiée par la Ville de Vaudreuil-Dorion, datée du 26 mars 2025, pour faire déclarer Les Investissements Kingland inc. en défaut de respecter la transaction homologuée par le Tribunal, le 13 mai 2022, et pour ordonner le paiement de dommages liquidés prévus à cette transaction, lesquels s'élèvent à la somme de 423 000,00 \$.

[133] **ORDONNE** le paiement par Les Investissements Kingland inc. de la somme de 423 000,00 \$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévu à l'article 1619 C.c.Q., à compter du 15 novembre 2022.

[134] **ORDONNE** à Les Investissements Kingland inc. de cesser l'entreposage illégal de camions et semi-remorques sur le **terrain Harwood** (lot 1 543 849 du Cadastre du Québec), et ce, tant qu'un bâtiment n'y sera pas construit.

[135] **PERMET** à la Ville de Vaudreuil-Dorion, ses employés, ses préposés ou ses mandataires d'accéder à l'immeuble de Les Investissements Kingland inc. décrit ci-dessus pour exécuter le jugement à intervenir et d'être accompagnés à cette fin des forces policières, le cas échéant.

[136] **PERMET** à la Ville de Vaudreuil-Dorion, ses employés, ses préposés ou ses mandataires, le cas échéant, d'enlever et de faire remorquer tout camion, semi-remorque ou autre véhicule qui pourrait se trouver sur la propriété et de procéder aux travaux de remise en état des lieux, aux frais de Les Investissements Kingland inc.

[137] **AUTORISE** la Ville de Vaudreuil-Dorion à faire transporter tout camion, semi-remorque ou autre véhicule ayant fait l'objet d'un remorquage dans une fourrière autorisée à les recevoir, à les prendre en charge et à en disposer, et que les frais de transport, d'entreposage et de disposition soient à la charge de Les Investissements Kingland inc.

[138] **DÉCLARE** que les coûts pour rendre l'immeuble conforme à la réglementation municipale constituent une taxe foncière et qu'elle soit une créance prioritaire sur l'immeuble de Les Investissements Kingland inc. plus amplement décrit ci-dessus, au

même titre que la créance visée au paragraphe 5 de l'article 2651 du *Code civil du Québec* garantie par une hypothèque légale sur cet immeuble.

[139] **AUTORISE** la Ville de Vaudreuil-Dorion, dans l'éventualité où Les Investissements Kingland inc. ferait défaut de se conformer aux ordonnances de cette Cour, à vendre les véhicules ayant fait l'objet d'un remorquage et que le produit de cette vente soit affecté en réduction des sommes engagées par la Ville de Vaudreuil-Dorion pour se conformer aux ordonnances de cette Cour, le solde, s'il en est, devant être remis à Les Investissements Kingland inc.

[140] **ACCORDE** à la Ville de Vaudreuil-Dorion la permission de signifier l'ordonnance en dehors des heures légales et des jours juridiques.

[141] LE TOUT, avec frais de justice en faveur de la Ville de Vaudreuil-Dorion.

MARTIN CASTONGUAY, J.C.S.

Me Louis Béland
DHC AVOCATS INC.
Avocat de : Ville de Vaudreuil-Dorion

Me Danny Ablacatoff
DANNY ABLACATOFF AVOCAT
Avocat de la défenderesse Les Investissements Kingland Inc.

Dates d'audience : 11 janvier 2024, 1^{er} novembre 2024, 27 mars 2025, 14 avril 2025,
27 mai 2025.

Réception des Notes et Autorités : novembre 2025.