

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

No. 500-

COUR DU QUÉBEC
Division administrative et appel

MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAL-
DAVID, ayant son siège au 2579, rue de
l'Église, Val-David (Québec)

Demanderesse
(Partie expropriante)

c.

9297-8246 QUÉBEC INC., personne
morale ayant son siège au 1244, de la
Sapinière, Val-David (Québec)

Défenderesse
(Partie expropriée)

DEMANDE POUR PERMISSION D'APPELER

À l'encontre d'une décision du Tribunal administratif du Québec,
(Section des affaires immobilières) en matière d'expropriation
(Art. 159-160 de la *Loi sur la justice administrative*, RLRQ, c. J-3)

**À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR DU QUÉBEC, SIÉGEANT DANS LE
DISTRICT DE TERREBONNE, L'APPELANTE EXPOSE CE QUI SUIT:**

1. La demanderesse Municipalité du Village de Val-David demande la permission d'appeler d'une décision de la Section des affaires immobilières du Tribunal administratif du Québec (le « **TAQ** ») qui, à la suite de l'expropriation de parties de lots ayant une superficie totale de 47 286 m² (508 982 pi²) en vue de la construction d'une école, a ordonné à la demanderesse de procéder à l'expropriation totale d'une superficie considérablement plus grande, constituée d'un ensemble de lots totalisant près de 375 000 m² (soit plus de 4 millions de pieds carrés);
2. Les lots visés par cette ordonnance d'expropriation sont des lots sur lesquels la défenderesse n'effectuait aucune exploitation mais à l'égard desquels la défenderesse aurait eu deux projets de développement, soit d'une part un projet de spa, et d'autre part un projet de développement d'immeubles résidentiels destinés à la revente;

3. La décision du TAQ est une décision susceptible d'appel conformément à l'article 159 de la *Loi sur la justice administrative*, RLRQ c. J-3, et la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour. En effet, cette décision soulève des questions de droit importantes et faisant l'objet de jurisprudence contradictoire de la part du TAQ, en plus de remettre en cause des principes importants en ce qui a trait à la capacité pour les villes et les municipalités du Québec de voir à leur développement;
4. La décision du TAQ porte la date du 30 juin 2022, mais la demanderesse n'en a été informée que le 13 juillet 2022. Considérant le court délai dont elle a bénéficié pour déposer la présente demande de permission d'appeler, la demanderesse se réserve d'ailleurs le droit d'amender celle-ci avant sa présentation;
5. La demanderesse joint à la présente les annexes suivantes :
 - Annexe A** Décision du TAQ en date du 30 juin 2022;
 - Annexe B** *Requête en expropriation totale remodifiée* de la défenderesse, en date du 25 janvier 2022;
 - Annexe C** Pièces R-1 à R-35 au soutien de la requête en expropriation totale de la défenderesse;
 - Annexe D** *Défense modifiée* de la demanderesse, en date du 1^{er} mars 2022;
 - Annexe E** Pièces EA-1 à EA-11 au soutien de la défense de la demanderesse.

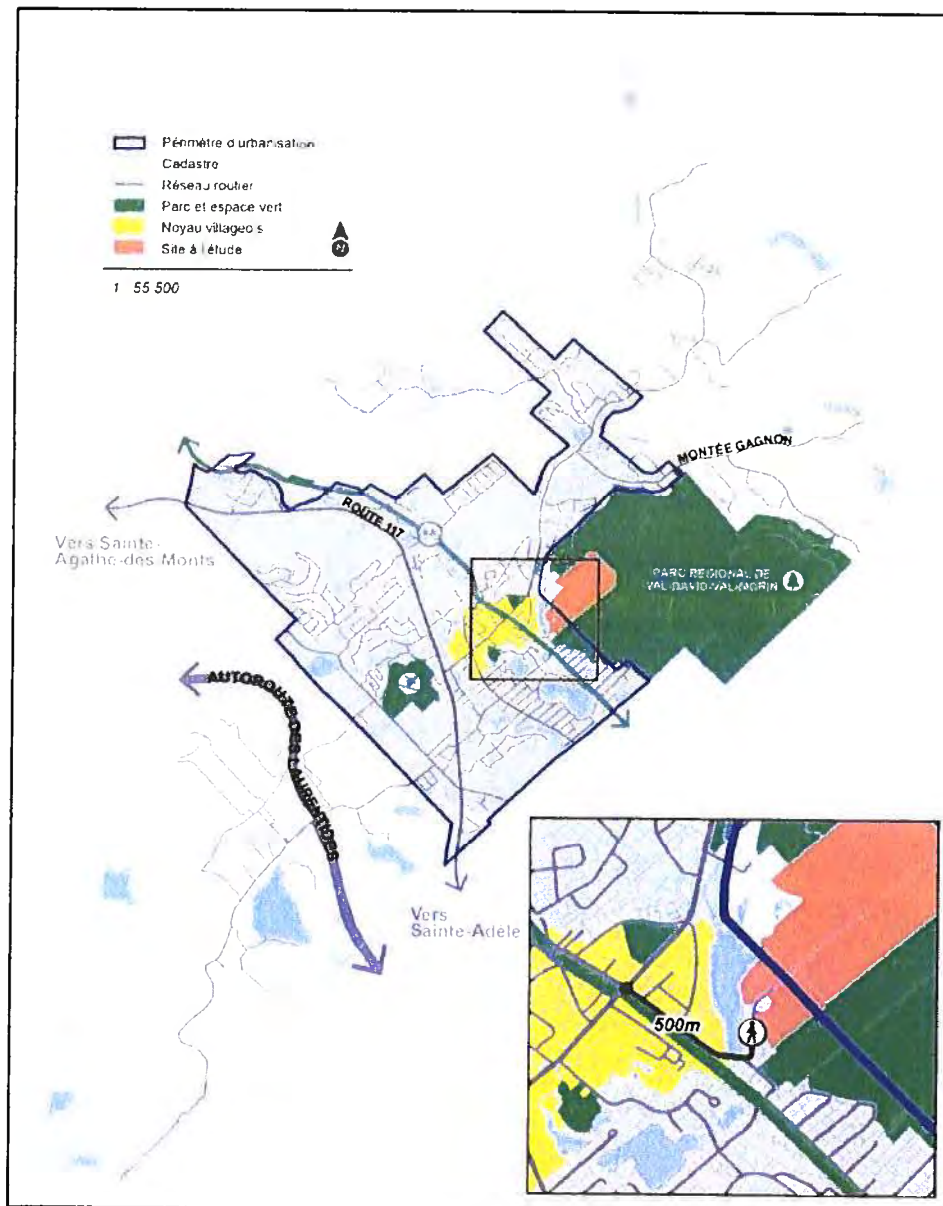
1. LES FAITS ET LES PROCÉDURES

6. Les présentes procédures concernent essentiellement le site de l'ancien hôtel La Sapinière, situé sur le territoire de la municipalité demanderesse, la Municipalité du Village de Val-David (la « **Municipalité** »), que la défenderesse a acquis en 2014 de Hôtel La Sapinière Ltée;
7. Au total, le site en question représente plus de 380 333 m² ou 38 hectares (soit environ 3,64 millions de pieds carrés) et comprend un petit lac privé, appelé lac La Sapinière;
8. Le site se trouve à une distance de marche de 500 mètres (soit 5 minutes) du cœur du village de Val-David, mais il est en fait immédiatement adjacent au cœur du village (le lac borde directement le noyau villageois), où se

trouvent plusieurs commerces et l'école Saint-Jean-Baptiste¹ (selon le TAQ, cette école se trouve à 265 mètres à vol d'oiseau du bâtiment principal de l'hôtel : Décision *a quo*, par. 99). Le site est d'ailleurs partiellement inclus à l'intérieur du périmètre d'urbanisation (Décision *a quo*, par. 78);

9. La localisation générale du site est bien illustrée par le rapport d'expert soumis au TAQ par M^{me} Hélène Doyon, urbaniste-conseil :

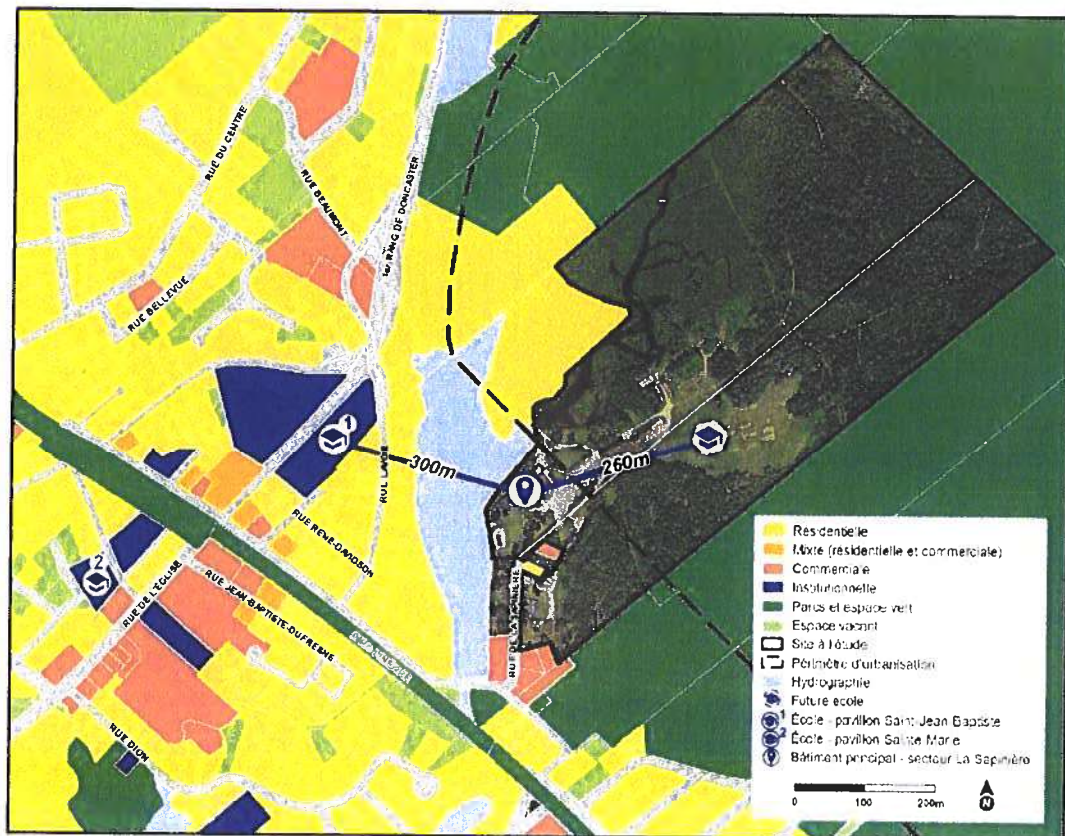
Figure 3 : Localisation du site à l'étude à l'échelle municipale (Pièce EA-9, p. 12)



Source : Hélène Doyon, urbaniste-conseil Inc, à partir des fonds cartographiques de la Municipalité.

¹ Voir la pièce EA-9, p. 12 (Annexe E).

Figure 4 : Utilisation du sol aux environs du site à l'étude (Pièce EA-9, p. 13)



Source : Hélène Doyon, urbaniste-conseil Inc, à partir de Google Earth pro 2019, la banque cadastrale officielle 2021 et le rôle d'évaluation foncière de la Municipalité (en ligne).

10. Comme le montre le plan qui suit (Figure 5, page suivante), l'accès au site se fait par son coin sud-ouest, via le Chemin (ou rue) de la Sapinière, qui traverse un petit pont enjambant la décharge du lac La Sapinière (à l'extrémité sud du lac), puis bifurque vers le nord en direction du bâtiment principal de l'hôtel (marqué « 1 » sur la figure 5), avant de bifurquer à nouveau vers le nord-est pour atteindre le stationnement de l'hôtel;

Figure 5 : Ancienne vocation des bâtiments et équipements sur le site à l'étude
(Pièce EA-9, p. 12)



Source : Hélène Doyon, urbaniste-conseil Inc, à partir de Google Earth pro 2019, la banque cadastrale officielle 2021 et le plan d'implication en soutien aux demandes de certificats d'autorisation – 2017.

11. La défenderesse s'est portée acquéresse du site par acte notarié en date du 11 mars 2014 (pièce R-3 de l'Annexe C), lequel a transféré à la défenderesse la propriété de huit lots², certains comportant des bâtiments, d'autres non;
12. L'acte de vente prévoit de plus que la défenderesse acquiert « *les droits, titres et intérêts que le vendeur peut détenir* » à l'égard de la décharge du lac de même qu'à l'égard du barrage et du pont situés à l'extrémité nord de la décharge³;
13. Suivant l'admission de la défenderesse devant le TAQ, celle-ci a acquis ces lots « *dans le but de rénover et transformer le site en Centre de villégiature santé & bien-être (ci-après "Projet"), tel qu'il appert de la Pièce R-4* » (Décision *a quo*, p. 3, par. 5, Annexe A);
14. La pièce R-4 dont traite cette admission est en fait un plan d'affaire en date d'avril 2019, lequel décrit le projet comme impliquant la rénovation de l'hôtel et de certains bâtiments connexes en vue de les transformer en « centre de villégiature santé et bien-être » sous le nom « ORA SPA ». La défenderesse indique que ce centre de villégiature aurait été destiné à offrir des soins de massage et d'esthétique, des soins ayurvédiques, asiatiques et amérindiens, des services d'hébergement et de restauration, de même que des activités physiques et des ateliers basés sur l'équilibre personnel et l'art corporel énergétique (**Annexe B**, par. 9-16);
15. Devant le TAQ, toutefois, la défenderesse allègue que son projet aurait en fait comporté deux phases. Alors que la création du centre de villégiature aurait constitué la « **Phase 1** » du projet, la défenderesse aurait également envisagé le développement d'une seconde phase comportant la construction de 72 petites unités résidentielles de la nature de petits chalets (que la défenderesse appelle des « *chaletels* »), lesquelles auraient été destinées à la revente. Il se serait agi de la « **Phase 2** » du projet de la défenderesse;
16. Il est toutefois à noter que le plan d'affaires préparé par la défenderesse en avril 2019, lequel fait l'objet de son admission devant le TAQ, indique des coûts totaux de 14,8 millions \$ pour le centre de villégiature, et qu'il ne fait pas référence à la construction de chaletels, à une quelconque Phase 2, ou aux coûts qui y seraient associés (Pièce R-4);
17. En 2017, certains permis sont délivrés par la Municipalité pour la rénovation du bâtiment principal de l'hôtel et de certains bâtiments accessoires qui

² Les lots 2 989 914, 2 990 064, 2 989 900, 2 990 063, 2 990 087, 2 990 089, 2 989 902 et 2 989 915 (voir l'acte de vente, pièce R-3 de l'Annexe B).

³ Il s'agit du lot 2 990 088 (la décharge) et d'une partie du lot 2 992 674 (le pont et le barrage) (pièce R-3 de l'Annexe B).

auraient été destinés au centre de villégiature. Ces permis ne sont toutefois suivis d'aucuns travaux (pièce EA-4, Annexe E);

18. De nouveaux permis sont émis en 2018 sur la base de plans qui auraient été préparés par la firme d'architectes Groupe Falardeau, mais la Municipalité doit révoquer ces permis en avril 2019 sur réception d'une mise en demeure de la part des architectes indiquant que ceux-ci n'ont pas de mandat d'architecture pour la défenderesse et que cette dernière n'est pas autorisée à utiliser les plans (pièce EA-4, Annexe E);
19. Aucun nouveau permis ne sera émis par la suite par la Municipalité;
20. À partir de 2018, la défenderesse cesse de chauffer certaines des unités d'hébergement (« unités champêtres ») de l'ancien hôtel;
21. Par ailleurs, la Municipalité tient à l'été 2019 une consultation publique quant à la nécessité de prévoir une nouvelle école sur son territoire afin de répondre aux besoins grandissants de sa population;
22. Le 16 janvier 2020, la Municipalité émet un avis d'imposition d'une réserve pour fins publiques destinée à permettre l'aménagement éventuel d'une école ou d'un parc (pièce R-8, Annexe C). La réserve ainsi imposée concerne 323 576 m² et vise l'ensemble de la propriété acquise par la défenderesse en 2014, à l'exception du lac La Sapinière, de sa décharge et de quelques autres lots (Décision *a quo*, par. 32);
23. Trois jours après l'émission de l'avis d'imposition d'une réserve, le 19 janvier 2020, la défenderesse transmet de nouveaux documents à la Municipalité, mais sans faire de demande de permis (Décision *a quo*, par. 30);
24. En octobre 2020, la Municipalité dépose une déclaration partielle d'abandon de la réserve pour fins publiques, libérant le site du bâtiment principal de l'hôtel ainsi qu'une portion du terrain en face du bâtiment principal, de l'autre côté du Chemin de la Sapinière (Décision *a quo*, par. 36);
25. Le 16 novembre 2020, le gouvernement du Québec annonce officiellement la construction de la nouvelle école (Décision *a quo*, par. 39);
26. En février 2021, la Municipalité émet une déclaration d'abandon de l'avis de réserve et y substitue l'avis d'expropriation qui est à l'origine du présent litige (Décision *a quo*, par. 39);
27. L'avis d'expropriation (pièce R-11, Annexe C) vise une partie de deux des lots acquis par la défenderesse (c'est-à-dire une partie des lots 2 989 914 et 2 990 064), pour un total de 47 285,7 m², et indique que l'expropriation est décrétée « *aux fins du prolongement du réseau routier municipal et la cession*

au Centre de service scolaire des Laurentides d'un immeuble destiné à être l'assiette d'une école ». Les portions de lots visés par l'avis d'expropriation ne comportent pas de bâtiment ou d'équipement⁴;

28. La Municipalité organise en parallèle une consultation en vue de l'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le développement du secteur (Décision *a quo*, par. 43);
29. La présidente de la défenderesse dépose un mémoire à l'occasion de cette consultation, dans lequel elle décrit son projet de centre de villégiature santé et bien-être ORA⁵. Tout comme dans son plan d'affaire d'avril 2019 (pièce R-4, Annexe C), ce mémoire ne fait aucune référence à la Phase 2 ou à la construction des chaletels;
30. En juin 2021, le ministre de l'Éducation émet une ordonnance exigeant que la Municipalité cède à titre gratuit le terrain visé par l'avis d'expropriation en vue de la construction de l'école (pièce EA-3, Annexe C);

2. LES PROCÉDURES ET LE JUGEMENT DU TAQ

31. En mai 2021, la défenderesse institue devant le TAQ une requête en expropriation totale demandant qu'il soit ordonné à la Municipalité d'acquérir la totalité des lots 2 989 914 et 2 990 064. Celle-ci sera modifiée à quelques reprises par la suite pour agrandir la zone visée par la demande en y ajoutant de nouveaux lots⁶ et pour tenir compte des modifications et renumérotations cadastrales consécutives à l'expropriation;
32. La requête de la défenderesse est fondée sur l'article 65 de la *Loi sur l'expropriation*, RLRQ, c. E-24, qui prévoit :

« 65. À la suite de l'expropriation partielle d'un immeuble, l'expropriant ou l'exproprié peut demander au Tribunal d'ordonner l'expropriation totale ou partielle de la partie restante si cette partie ne peut plus être convenablement utilisée en tout ou en partie. Il en est de même dans le cas d'une ferme si l'expropriation partielle compromet sérieusement son exploitation. »
33. Par la Décision *a quo*, le TAQ (les juges administratifs Daniel Côté et Marie Charest) accueille en grande partie la requête de la défenderesse. Il ordonne à la demanderesse de procéder à l'expropriation totale de tous les lots acquis

⁴ À l'exception d'un empiètement sur un terrain de tennis de l'ancien hôtel (pièce EA-9, p. 14).

⁵ Ce mémoire est reproduit à l'Annexe 3 du rapport d'expert de l'urbaniste Hélène Doyon (pièce EA-9, Annexe C).

⁶ Soit les lots 2 989 900, 2 990 063, 2 990 087, 2 990 089, 2 989 902, 2 989 915, 2 990 088 et 2 992 674 (*Requête en expropriation totale remodifiée*, Annexe B).

par la défenderesse en 2014⁷, à l'exception d'un seul lot (le lot 2 990 087), que le TAQ considère sans lien avec le projet de la défenderesse;

34. Par ailleurs, la Décision *a quo* ordonne également à la Municipalité de procéder à l'expropriation totale « *des droits, titres et intérêts que l'expropriée peut détenir dans la décharge du lac, étant le lot 2 990 088 et sur le pont et le barrage situé à l'extrémité nord de la décharge, étant une partie du lot 2 992 674* »;
35. Tel qu'il appert des motifs qui suivent, cette décision est mal fondée et repose sur des erreurs de droit et des erreurs mixtes de faits et de droit. Elle soulève de plus des questions de droit importantes, notamment en ce qui a trait à l'interprétation de l'article 65 LE (question qui fait l'objet de jurisprudence contradictoire de la part du TAQ), et son effet global est susceptible de nuire considérablement à la capacité pour les villes et les municipalités du Québec de voir à leur développement.

3. EXPOSÉ SOMMAIRE DES ERREURS COMMISES PAR LE TAQ ET DES MOYENS QUE LA MUNICIPALITÉ ENTEND SOULEVER

3.1 Le droit d'appel prévu à l'article 159 LJA et la norme de contrôle applicable

36. Comme l'a souligné récemment la Cour suprême dans *Vavilov*⁸, lorsque le Législateur a prévu un mécanisme d'appel des décisions administratives – comme c'est le cas de la *Loi sur la justice administrative* à l'égard des décisions de la section des affaires immobilières du TAQ – les cours de justice doivent respecter ce choix législatif et donner effet à l'intention du législateur d'établir un régime qui « *loin d'exclure les cours, les intègre dans le mécanisme d'application prévu [de la loi]* »⁹. Dans un tel cas, la présomption générale d'application de la norme de la décision raisonnable ne s'applique pas, et les normes d'intervention applicables sont celles développées pour les appels;
37. En l'espèce, il faut donc donner effet à la volonté du Législateur de prévoir un véritable droit d'appel des décisions du TAQ en matière d'expropriation.

⁷ En tenant compte de la renumérotation, il s'agit des lots 6 427 342, 6 427 344, 6 427 345, 2 989 900, 2 990 063, 2 990 089, 2 989 902 et 2 989 915 du cadastre du Québec, division de Terrebonne.

⁸ *Canada (Ministre de la Citoyenneté et de l'Immigration) c. Vavilov*, 2019 CSC 65.

⁹ *Ibid.*, au par. 36.

3.2 Le TAQ a erré dans son interprétation de la notion d'« utilisation convenable » au sens de l'article 65 LE

38. Le TAQ a tout d'abord erré en droit, à plusieurs niveaux, dans l'interprétation du critère requis par l'article 65 LE pour ordonner l'expropriation totale d'un immeuble au motif que la partie restante « *ne peut plus être convenablement utilisée en tout ou en partie* ».

3.2.1 Le TAQ confond la présence d'éléments susceptibles de nuire à la quiétude du site et la notion d'impossibilité d'utiliser convenablement l'immeuble

39. De manière remarquable, le TAQ ne conclut aucunement que l'expropriation empêche l'implantation d'un centre de santé et de bien-être du type que la défenderesse souhaitait implanter. Dans les faits, il ne conclut pas non plus que l'implantation du centre de santé et bien-être « ORA SPA » décrit dans le plan d'affaires de la défenderesse (pièce R-4) serait rendue impossible par l'expropriation;
40. À ce sujet, le TAQ cite l'experte en urbanisme de la Municipalité, qui conclut que l'avis d'expropriation « *n'a pas d'effet sur la première phase de redéveloppement de l'expropriée; [qui] correspond à la construction du spa avec hébergement dans le bâtiment principal et à la rénovation de divers chalet* » (par. 91);
41. Bien que le TAQ critique l'opinion de cette experte sur l'impact que pourrait avoir le bruit lié aux activités de l'école, il ne remet aucunement en cause sa conclusion quant au fait que rien dans l'expropriation n'empêche en soi la construction ou la rénovation projetées, non plus que l'exploitation du spa en tant que telle;
42. En fait, la conclusion du TAQ est entièrement fondée sur le fait que la présence de l'école et l'activité qui pourrait l'accompagner sont susceptibles de nuire à la « quiétude » des lieux, et par conséquent d'affecter la valeur de l'entreprise projetée par la défenderesse;
43. Non seulement l'analyse du TAQ à cet égard est-elle entièrement tronquée (comme il en sera question plus loin), mais en concluant comme il le fait, le TAQ confond les critères applicables à une demande d'expropriation totale avec ceux qui pourraient justifier l'octroi d'un dommage au résidu, commettant une erreur de droit déterminante;
44. L'erreur du TAQ à cet égard est d'autant plus remarquable que sa conclusion à cet égard n'est pas seulement fondée sur l'impact de la présence de l'école sur la quiétude des lieux, mais également sur les inconvénients que pourraient entraîner les *travaux de construction* de l'école, lesquels sont bien

évidemment des impacts de nature temporaire qui ne sauraient justifier une ordonnance d'expropriation totale.

3.2.2 Le TAQ a erré en restreignant son analyse au seul projet envisagé par la défenderesse, sans considérer la possibilité d'adapter celui-ci

45. Le TAQ a également erré en restreignant son analyse au seul projet envisagé par la défenderesse, sans étudier si ce projet pouvait être modifié pour répondre aux contraintes créées par l'expropriation;
46. Ainsi, le TAQ affirme que son rôle se limite « *uniquement [à] décider s'il est possible que le projet de redéveloppement de l'expropriée, maintenant limité au résidu, puisse 'composer' avec l'expropriation et l'école qui doit y donner suite* » (au par. 83);
47. La Décision *a quo* s'écarte ainsi non seulement de la volonté du Législateur, mais également de la jurisprudence dominante du TAQ;
48. En effet, dans les cas où la demande en expropriation totale est fondée non pas sur le fait que l'expropriation rendrait impossible l'utilisation actuelle de l'immeuble, mais nuirait plutôt à un développement projeté sur celui-ci (comme en l'espèce), la jurisprudence reconnaît qu'il n'est pas suffisant pour l'expropriée de présenter un seul scénario d'utilisation et de démontrer que ce scénario ne pourra se concrétiser tel que l'exproprié l'espérait. L'exproprié doit plutôt démontrer que l'immeuble n'est susceptible d'aucune utilisation convenable de la nature de celle pour laquelle il a acheté l'immeuble¹⁰. En l'espèce, c'est ce que le TAQ a refusé de faire;
49. Le TAQ a également erré en se reposant sur les affaires *Ville de Laval c. Azim Nanji Holdings inc.* et *Laval (Ville) c. Les Investissements Baganel Inc.*¹¹. Ces affaires concernaient des situations où la preuve démontrait que le résidu ne pouvait plus faire l'objet de quelque utilisation que ce soit en raison de son enclavement (*Azim Nanji Holdings inc.*) ou sur lequel toute forme de développement commercial était sévèrement compromis en raison de l'interdiction de multiples usages commerciaux (*Investissements Baganel*). Aucune telle circonstance n'est présente en l'espèce.

¹⁰ Voir par exemple *Hydro-Québec c Développements Cmpm*, 2017 CanLII 16021 (QC TAQ); *Québec (P.G.) (Ministre des Transports) c. 2757-4078 Québec inc.*, 2015 QCTAQ 1083; *Québec (P.G.) c. Grenier* (2013), AZ-50191511 (QC TAQ); *Québec (P.G.) c. Dubois* (2001), SOQUIJ AZ-50098516 (QC TAQ);

¹¹ *Ville de Laval c. Azim Nanji Holdings inc.* 2021 QCTAQ 03471 et *Laval (Ville) c. Les Investissements Baganel Inc.*, 2021 QCTAQ 03472.

3.3 Le TAQ a erré en droit en imposant le fardeau de preuve et de démonstration à la Municipalité plutôt qu'à la défenderesse

50. Comme en fait foi la Décision *a quo*, la défenderesse n'a présenté aucune preuve qu'il était impossible pour elle de modifier ou de revoir son projet pour tenir compte de l'expropriation du terrain requis pour la construction de l'école. Elle s'est contentée de présenter *un seul scénario*, c'est-à-dire le projet qu'elle avait élaboré;
51. Or, non seulement le TAQ n'a pas exigé que la défenderesse fasse la démonstration qu'aucune modification de son projet n'était possible, mais il a dans les faits inversé sur les épaules de la Municipalité le fardeau de faire cette démonstration, indiquant qu'il revenait à la Municipalité de démontrer que l'expropriation ne représentait pas une contrainte justifiant le recours à l'art. 65 LE. Le TAQ s'exprime ainsi :

[118] Pour convaincre le Tribunal que cette future école ne représente pas une contrainte ou un obstacle à l'opération d'un spa ou centre de villégiature, l'expropriante pouvait fort bien présenter des exemples de tels centres ou spas qui se sont installés à proximité d'une école primaire, mais elle ne l'a pas fait.

52. Or, la jurisprudence reconnaît clairement que le fardeau de présenter une preuve suffisante pour démontrer que le résidu de l'expropriation « ne peut plus être convenablement utilisée » repose sur les épaules de la partie expropriée¹²;
53. Une telle inversion du fardeau de preuve constitue une erreur de droit, laquelle est déterminante dans les circonstances étant donné l'absence de preuve présentée par la défenderesse.

3.4 Le TAQ a erré en droit en fondant son analyse sur la possibilité que d'autres événements puissent survenir dans le futur

54. Le TAQ a par ailleurs erré en droit en fondant sa conclusion que le terrain résiduel ne pouvait être « convenablement utilisé » non seulement sur les conséquences directes de l'expropriation et de la présence d'une école, mais également de la possibilité que *d'autres développements futurs* puissent potentiellement nuire à l'exploitation d'un centre de villégiature par la défenderesse;
55. Ainsi, le TAQ a tenu compte de la « *craint[e]* » de l'expert de la défenderesse que les investissements publics « *amènent de nouveaux développements*

¹² *P.G.Q. / Ministre des Transports c. Boulevard Acquisition Corp.*, 2020 CanLII 18913, par. 19; *Mont-Tremblant (Ville) c. Susan Gordon*, 2018 CanLII 70765, par. 17.

dans le voisinage » (par. 71), de même que du fait que la modification du PPU de la Municipalité rendait possible la présence d'autres types d'usages à proximité du site (par. 74), et il en a conclu que l'exploitation anticipée par la défenderesse « devient potentiellement tributaire de façon plus importante des décisions quant aux orientations de développement de l'ensemble du site, y compris du résidu » (par. 74);

56. Le TAQ tient notamment compte dans son analyse des orientations qui se retrouvent dans le PPU du secteur de la Sapinière, y compris d'un « *projet envisagé de construction d'une résidence pour personnes âgées* », de la possibilité future d'aménager une promenade aux abords du lac, et de la possibilité d'« *acquérir des terrains stratégiques qui incluent des pistes et sentiers existants et de les intégrer au Parc régional, afin d'assurer leur pérennité et leur accessibilité au public en tout temps* ». Il en conclut que de tels événements futurs potentiels « *ne peuvent manquer de réduire encore plus l'isolement dont bénéficiait le site exproprié préalablement à l'expropriation* » (par. 122);
57. Non seulement le TAQ oublie que la défenderesse demeure propriétaire de la quasi-totalité des lots visés par le PPU en question (si bien que les développements futurs auxquels il réfère requerraient que la défenderesse vende une partie des lots – comme elle souhaitait le faire avec les 72 *chale-tels*), mais en choisissant de tenir compte de la possibilité que surviennent de tels événements futurs, il détourne la fonction du droit de l'exploitation;
58. En effet, plutôt que de déterminer si les conséquences directes de l'expropriation rendent impossible l'utilisation convenable du résidu, comme le requiert la *Loi sur l'expropriation*, il fonde son jugement sur son appréciation globale des politiques de développement de la Municipalité et sur ce qu'il perçoit être les probabilités que celles-ci entraînent l'installation d'autres types d'usages dans le voisinage de l'immeuble;
59. Ce faisant, le TAQ commet une erreur de droit déterminante : il est en effet bien établi que le droit de demander l'expropriation totale requiert la démonstration que l'impossibilité d'utiliser convenablement le résidu est le résultat *direct* de l'expropriation. Une demande d'expropriation totale ne saurait donc être fondée sur la *possibilité* éventuelle que l'expropriation soit suivie d'*autres événements* qui pourraient à leur tour nuire à l'utilisation de l'immeuble.

3.5 Le TAQ a commis plusieurs erreurs manifestes et dominantes dans l'interprétation de la preuve

60. Outre les erreurs de droit recensées ci-haut, l'analyse de la Décision *a quo* démontre que le TAQ a erré de manière manifeste dans son interprétation de certains volets de la preuve, et que ces erreurs ont eu un impact dominant sur son jugement;

61. Premièrement, le TAQ a erré en omettant de tenir compte du fait que les projets de développement de la défenderesse sur les lots acquis en 2014 comportaient en fait deux phases de natures entièrement distinctes : d'abord un projet d'installation d'un spa offrant des services connexes, dont l'hébergement et les repas (la Phase 1), et ensuite le développement d'un complexe immobilier résidentiel impliquant la construction de soixante-douze (72) unités destinées à la revente à des particulier (la Phase 2);
62. Non seulement la preuve démontre que l'acquisition des lots avait pour but le développement de la Phase 1, mais la défenderesse avait même produit une admission judiciaire à cet effet (Décision *a quo*, p. 3, par. 5). Le TAQ ne pouvait donc fonder sa décision sur les projets futurs de la défenderesse pour une éventuelle Phase 2, de nature entièrement différente de la Phase 1;
63. Cette erreur est fondamentale dans les circonstances puisque la preuve démontrait que l'implantation de la Phase 1 devait se faire sur une zone distincte de la partie expropriée, si bien que la présence de l'école n'affectait aucunement la possibilité d'implanter le spa et les autres composantes du centre de villégiature santé et bien-être envisagé par la défenderesse. Le TAQ ne pouvait donc considérer comme « résidu » de l'expropriation les lots sur lesquels devait se faire l'implantation de cette Phase 1, ceux-ci n'étant pas touchés par l'expropriation;
64. De la même façon, le TAQ a erré en considérant l'ensemble des lots acquis par la défenderesse comme un « tout » aux fins de l'expropriation (alors qu'il s'agissait de lots distincts que la défenderesse destinait à des usages distincts, au cours de phases de développement distinctes), de même qu'en acceptant de tenir compte de la soi-disant « Phase 2 », dont la défenderesse n'a aucunement démontré la faisabilité, qui ne faisait pas l'objet de son plan d'affaires d'avril 2019 (pièce R-4), et qui était au demeurant non conforme à la réglementation applicable (cf. Décision *a quo* par. 80);
65. Deuxièmement, le TAQ a erré de manière manifeste en ne tenant pas compte de l'état véritable de l'environnement immédiat du site acquis par la défenderesse en 2014;
66. En effet, la décision *a quo* est essentiellement fondée sur la conclusion du TAQ que l'implantation de l'école serait susceptible de nuire à la tranquillité et à la quiétude des utilisateurs du spa. Or, la preuve démontre que même en l'absence d'expropriation, le site choisi par la défenderesse n'était tout simplement pas susceptible d'offrir la tranquillité que la défenderesse prétend avoir perdu en raison de l'expropriation;
67. Ainsi, le TAQ a omis de considérer que le site se trouve dans la zone d'urbanisation, à côté du noyau villageois, et qu'il se trouve déjà une école à

quelque 265 mètres du bâtiment principal de l'hôtel (alors que l'école proposée se trouverait pour sa part à 250 mètres : *Décision a quo*, par. 99). La preuve démontrait donc que même en l'absence d'expropriation, le site choisi par la défenderesse ne présentait pas toute la tranquillité ou la quiétude que la défenderesse prétend avoir perdu, sans compter qu'en raison de sa localisation, l'environnement du site était de toutes manières appelé à être affecté par le développement futur de la Municipalité;

68. Le TAQ ne tient pas non plus compte du fait que les projets de la défenderesse auraient eux-mêmes impliqué une dose considérable de bruit et de « nuisances » potentielles. Ainsi, la construction et l'implantation de 72 unités résidentielles de villégiatures, susceptibles d'être louées à leur tour par leurs propriétaires respectifs, auraient en elles-mêmes entraînées un niveau d'activité et de bruit incompatibles avec la tranquillité et la quiétude absolues prétendument recherchées par la défenderesse – sans compter que la défenderesse envisageait l'implantation d'un hélicoptère, qui aurait évidemment entraîné son lot de bruit (pièce R-5, p. 69).

4. CONCLUSION

69. Tel qu'il appert de ce qui précède, la décision *a quo* est fondée sur des erreurs de droit déterminantes, de même que sur des erreurs manifestes et dominantes dans l'interprétation de la preuve, et les moyens proposés par la Municipalité justifient amplement l'octroi de la permission recherchée;
70. En fondant sa décision non seulement sur l'impact direct de l'expropriation sur l'utilisation du résidu mais également sur l'impact *possible* de l'implantation d'une école, de même que sur l'impact du développement futur de toute la zone où est situé l'immeuble, le TAQ s'éloigne considérablement de l'intention manifestée par le Législateur en adoptant l'article 65 LE, de même que de l'interprétation qu'en ont faite jusqu'à maintenant les tribunaux;
71. La *Décision a quo* est en ce sens susceptible d'avoir des impacts considérables sur le développement de la jurisprudence en matière d'expropriation et sur la capacité de villes et des municipalités du Québec de prendre des décisions relatives à leur développement. Il ressort en effet de la *Décision a quo* que le TAQ n'a pas tenu compte uniquement des conséquences directes de l'expropriation sur le résidu, mais bien des impacts futurs possibles de la politique de développement adoptée par la Municipalité;
72. La question de l'interprétation appropriée de l'article 65 LE est une question d'une importance fondamentale sur laquelle cette Cour n'a pas eu l'occasion d'intervenir depuis plusieurs années, et que cette Cour devrait analyser à la lumière des contraintes actuelles auxquelles font face les villes et municipalités pour répondre aux besoins de leur population – comme l'a fait

ici la Municipalité en prévoyant l'implantation d'une école pour répondre aux besoins croissants de sa population;

73. D'ailleurs, cette Cour ne semble pas encore avoir eu l'occasion d'intervenir sur cette question depuis l'arrêt *Vavilov*, qui a confirmé que les paramètres de son intervention ne doivent plus être considérés comme étant restreints aux critères du contrôle judiciaire, comme le voulait la jurisprudence antérieure, mais qu'ils sont au contraire aussi larges que les critères qui guident l'intervention de la Cour d'appel.

POUR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :

ACCUEILLIR la présente demande;

AUTORISER la demanderesse Municipalité du Village de Val-David à en appeler de la décision du Tribunal administratif du Québec (Section des affaires immobilières), rendue en matière d'expropriation le 30 juin 2022 (dossier SAI-M-305246-2102);

LE TOUT, avec frais de justice à suivre le sort de l'appel.

MONTRÉAL, le 1^{er} août 2022

LCM Avocats inc.

LCM AVOCATS INC.

Avocats de la demanderesse
MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAL-DAVID

M^e Patrick Ferland
pferland@lcm.ca | 514.375.2681

M^e Christophe Savoie
csavoie@lcm.ca | 514.375.5551

2700-600, De Maisonneuve Ouest
Montréal (Québec) H3A 3J2
Télec. 514.905.2001

COPIE CONFORME

LCM Avocats inc.
LCM Avocats inc.