

COUR DU QUÉBEC

« Division administrative et d'appel »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

N° : 700-80-012095-227

DATE : 21 octobre 2022

SOUS LA PRÉSIDENTE DU JUGE PATRICK CHOQUETTE, J.C.Q.

MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAL-DAVID

Demanderesse / Partie expropriante

c.

9297-8246 QUÉBEC INC.

Défenderesse / Partie expropriée

ET

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC

Mis en cause

**JUGEMENT SUR DEMANDE POUR PERMISSION D'APPELER
(Article 159 de la Loi sur la justice administrative¹)**

INTRODUCTION

[1] La Municipalité du village de Val-David (l'Expropriante) demande la permission d'appeler d'une décision incidente rendue par le Tribunal administratif du Québec, section des affaires immobilières (le TAQ), le 30 juin 2022 par les juges administratifs Daniel Côté et Marie Charest (la décision du TAQ).

[2] La décision du TAQ ordonne, à la suite d'une expropriation de lots ayant une superficie approximative de 47 286 m² pour la construction d'une école, l'expropriation totale de lots appartenant à 9297-8246 Québec inc. (l'Expropriée) pour une superficie d'environ 375 000 m².

[3] L'Expropriante soutient que la décision du TAQ comporte des erreurs de droit et de principe quant aux conditions donnant droit à une expropriation totale plutôt qu'à la détermination d'une indemnité sur la valeur du résidu.

[4] Selon l'Expropriante, le TAQ a inversé le fardeau de preuve en remettant sur les épaules de l'Expropriante la charge d'établir l'existence d'un projet alternatif réalisable sur les immeubles expropriés.

[5] Enfin, l'Expropriante plaide que le TAQ a commis des erreurs manifestes et déterminantes quant aux éléments de preuve retenus pour conclure que la partie restante ne peut plus être « *convenablement utilisée en tout ou en partie* ».

[6] Les questions soumises seraient nouvelles et d'intérêt général d'autant plus que la jurisprudence du TAQ en la matière est controversée.

[7] Selon l'Expropriée, le TAQ a analysé la preuve et tranché en fonction du cas d'espèce.

[8] Le TAQ s'est appuyé sur sa jurisprudence pour décider que l'Expropriée n'avait pas à présenter plus qu'un scénario afin d'établir l'impossibilité d'usage convenable de son projet.

[9] Le TAQ n'a pas opéré un renversement de fardeau de preuve s'étant déclaré satisfait de la preuve offerte par l'Expropriée et soulignant que l'Expropriante elle-même n'avait pas présenté une preuve de l'existence de projets alternatifs convenables.

[10] L'Expropriée conclut qu'il s'agit de l'application de règles de droit non controversées aux circonstances particulières de l'affaire, ce qui ne satisfait pas le critère de la permission d'en appeler.

LE CONTEXTE

[11] La trame factuelle se déroule sur le site de l'ancien hôtel La Sapinière, situé dans la municipalité du village de Val-David, Expropriante.

[12] Ce site a une superficie d'environ 380 000 m² incluant un petit lac privé appelé lac La Sapinière qui jouxte le noyau villageois.

[13] L'Expropriée s'est portée acquéreur du site 11 mars 2014, l'hôtel ayant récemment cessé ses opérations.

[14] L'Expropriée a acquis ces lots dans le but de rénover et transformer le site en centre de villégiature santé et bien-être.

[15] La phase 1 du plan d'affaires impliquait 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 ». Ce centre de villégiature aurait été destiné à offrir des soins de massage et d'esthétique, d'autres types de soins spécialisés ainsi que des services d'hébergement et de restauration de même que des activités et des ateliers basés sur l'équilibre personnel et l'art corporel énergétique.

[16] Les parties et le TAQ réfèrent au concept de « Spa destination ».

[17] L'Expropriée aurait également envisagé le développement d'une phase 2 comportant la construction de 72 petites unités résidentielles (les chaletels²) destinés à la revente.

[18] Selon l'Expropriante, la phase 2 n'était pas considérée dans le plan d'affaires de l'Expropriée qui ne visait que la phase 1, avec des coûts totaux de 14,8 M\$ pour le centre de villégiature. La phase 2 ne serait apparue que consécutivement aux procédures d'expropriation.

[19] Les principales sources de financement externes proviennent d'Investissement Québec, de la BDC et d'une subvention provinciale autorisée à l'automne 2018 sous conditions³.

[20] Le projet de l'Expropriée, du moins quant à sa phase 1, est favorablement reçu par l'Expropriante, qui délivre certains permis en 2017 pour la rénovation du bâtiment principal de l'hôtel et de certains bâtiments accessoires qui auraient été destinés au centre de villégiature.

[21] Les travaux visés par ces permis ne seront pas exécutés et l'Expropriante émet de nouveaux permis en 2018 qui ne donneront pas davantage lieu à l'exécution de travaux en raison d'un différend entre l'Expropriée et l'architecte ayant émis les plans à leur soutien.

[22] Le 21 janvier 2020, l'Expropriée reçoit un avis d'imposition d'une réserve pour fin publique émis par l'Expropriante «... aux fins d'élaborer un plan particulier d'urbanisme visant à élaborer le développement harmonieux du secteur ainsi qu'aux fins de l'aménagement éventuel d'un parc et/ou d'implantation d'une école ;... »⁴.

² C'est ainsi que l'Expropriée désigne les petits chalets.

³ Pour un total de financement externe de 7 225 600 \$.

⁴ Paragraphe 31.

[23] La réserve concerne 323 576 m² ce qui correspond à l'ensemble de la propriété de l'Expropriée excluant le lac La Sapinière, la décharge et le lot la ceinturant ainsi que 2 lots abritant des chalets.

[24] Cet avis insécurise certains des acteurs financiers et, la BDC ainsi que l'Agence de développement économique du Canada retireront leur soutien lors de l'été 2020.

[25] En octobre 2020, l'Expropriante dépose une déclaration partielle d'abandon de cette réserve, libérant le site du bâtiment principal de sorte que 49 152 m² sont soustraits de cette réserve laquelle correspond dorénavant à environ 82 % de la portion terrestre du site acquis par l'Expropriée en 2014.

[26] Le 16 novembre 2020, le gouvernement du Québec annonce la construction d'une nouvelle école de 24 classes à Val-David.

[27] Le 12 février 2021, l'Expropriante émet une déclaration d'abandon de la réserve et lui substitue un avis d'expropriation concernant 47 285 m² de terrain.

[28] Le site exproprié correspond au tracé élargi du Chemin de La Sapinière qui part de la piscine de La Sapinière et passe devant le bâtiment principal et également un vaste site généralement dégagé et plat situé après le stationnement du bâtiment principal. Cette portion correspond sensiblement à l'endroit où l'Expropriée envisageait la construction des chaletels.

[29] Selon l'Expropriée l'annonce d'un projet d'une école signifie pour elle la fin du « Spa destination » en raison de la proximité de l'école, des bruits générés par la clientèle scolaire et le trafic engendré par son implantation. Elle n'aurait pas acheté ce site en 2014 s'il avait été à proximité d'une école.

[30] La décision du TAQ accueille presque intégralement la demande d'expropriation totale de l'Expropriée.

[31] Le TAQ constate que le projet de l'Expropriée visait le développement de l'ensemble de cette propriété, comme un tout pour son projet de spa destination, sauf quant au lot 2 990 087, distinct, le seul sans lien avec le projet de redéveloppement de l'Expropriée, et qui peut toujours être utilisé à des fins propices, opportunes et acceptables.

[32] Le TAQ situe son rôle comme *uniquement 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*⁵.

⁵ Paragraphe 83.

[33] À la suite de l'analyse de la preuve retenue, le TAQ conclut ainsi :

[120] La jurisprudence guide la décision du Tribunal sur les paramètres à appliquer à la situation analysée. Le Tribunal prend donc en considération :

- a) qu'ordonner une expropriation totale est une règle d'exception à la règle générale d'indemnisation;
- b) que le Tribunal doit faire un test objectif de la situation par rapport à l'expropriée, et non l'expropriante;
- c) que le Tribunal doit donc considérer davantage la situation à l'égard de l'expropriée;
- d) que pour qu'il y ait possibilité d'expropriation totale, il suffit que le résidu ne puisse être convenablement utilisé. Son usage doit demeurer propice, opportun, acceptable;
- e) qu'une impossibilité totale d'exploitation du résidu n'est pas nécessaire pour pouvoir ordonner une expropriation totale;
- f) qu'il suffit de démontrer que l'utilisation du site n'est plus adaptée aux besoins particuliers de l'entreprise expropriée, qu'elle n'est plus propice, opportune ou acceptable dans les circonstances de la présente expropriation.

[121] Bien que la phase I du projet Ora Spa s'inscrive dans la vision du PPU selon l'urbaniste de l'expropriante, le Tribunal ne peut que constater que la proximité de la nouvelle école avec le trafic d'autobus tôt les matins de semaine et les cris des enfants en provenance de la nouvelle école, vont à l'encontre du caractère paisible du secteur, auquel réfère ce PPU.

[122] De même, le projet envisagé de construction d'une résidence pour personnes âgées, l'aménagement d'une promenade aux abords du lac et l'intention 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 » ne peuvent manquer de réduire encore plus l'isolement dont bénéficiait le site exproprié préalablement à l'expropriation.

[123] Comme l'écrivais le Tribunal dans l'affaire Soumis :

[42] De l'avis du Tribunal, il est clairement établi par prépondérance de preuve par la partie requérante-expropriée que l'occupation résidentielle qui prévalait antérieurement à l'expropriation sera grandement modifiée, au point de compromettre toute la quiétude et les conditions de vie mêmes de l'exproprié et sa famille.

[...]

[44] Bien que l'article 65 de la Loi sur l'expropriation soit une mesure exceptionnelle, le Tribunal a acquis, à l'examen de l'ensemble de la preuve au présent dossier, que l'expropriation totale de la propriété de l'exproprié constitue dans le présent cas le seul remède pouvant permettre à l'exproprié d'être compensé adéquatement pour le préjudice que l'expropriation lui fait subir, et ce sans enrichir ni appauvrir celui-ci.

[124] À la suite de l'analyse de la preuve, le Tribunal considère qu'effectivement, le résidu ne peut être convenablement utilisé aux fins visées par l'expropriée dans son projet de spa destination. Il n'apparaît ni propice, ni opportun de considérer l'investissement prévu de plusieurs millions de dollars pour un tel centre à proximité d'une école primaire régionale avec l'achalandage qu'elle va générer.

ANALYSE

[34] Bien que les enseignements de la Cour d'appel, dans *Vergers Leahy*⁶, veulent qu'il n'y ait pas d'appel à la Cour du Québec d'une décision interlocutoire du TAQ, la Cour du Québec accorde, à l'occasion, la permission, lorsqu'un jugement interlocutoire qui soulève une question d'intérêt pour la Cour quand il peut être qualifié de jugement final, puisqu'il revêt alors un caractère définitif.⁷ Un tel jugement risquerait d'avoir un effet irrémédiable sur le droit du requérant si l'appel n'était pas permis.

[35] Bien que la décision du TAQ soit de nature incidente⁸, elle comporte un caractère de finalité quant à la question de l'expropriation totale du résidu⁹.

[36] C'est l'article 159 de la *Loi sur la justice administrative* (LJA)¹⁰ qui régit ces critères de permission d'appeler :

159. Les décisions rendues par le Tribunal dans les matières traitées par la section des affaires immobilières, de même que celles rendues en matière de protection du territoire agricole, peuvent, quel que soit le montant en cause, faire l'objet d'un appel à la Cour du Québec, sur permission d'un juge, lorsque la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour.

(Soulignement du Tribunal)

⁶ *Vergers Leahy c. Fédération de l'UPA de St-Jean Valleyfield*, 2009 QCCA 2401.

⁷ Voir notamment *Michel Whissell Bar national c. Thibault*, 2015 QCCQ 4050, *Rosdeutscher c. Senior*, 2013 QCCQ 4441, C.Q. 2013-04-22, par. 14; *Tessier c. Falcorp Canada inc.*, AZ-00031329, J.E. 2000-1334, C.Q. 2000-05-11, p. 7.

⁸ Décision incidente.

⁹ Voir notamment *Immeubles Yale Itée c. Laval (Ville de)*, 2011 QCCQ 10069 et *Corporation immobilière Tenor inc. c. Ville de Terrebonne*, 2018 QCCQ 6664.

¹⁰ RLRQ, chapitre J-3.

[37] Ce sujet a été analysé maintes fois par les tribunaux québécois. Il en ressort quatre critères applicables : la question soumise à l'appel doit être :

- 1) sérieuse;
- 2) controversée;
- 3) nouvelle ou;
- 4) d'intérêt général.

[38] C'est d'ailleurs ce que souligne l'affaire *Windsor (Ville de) c. Domtar inc.*¹¹ en plus de spécifier que ces critères sont alternatifs et non cumulatifs.

[39] D'un point de vue plus global, l'affaire *Lac-Mégantic (Ville de) c. Bédard*¹² précise au sujet des critères applicables :

[16] Chacun de ces critères comporte, bien sûr, sa propre déclinaison, mais il ressort de ces expressions, prises dans leur ensemble, une idée générale voulant que la question soumise à l'appel doive se démarquer d'un simple intérêt particulier, limité aux seuls objectifs poursuivis par une partie dans le cadre d'un litige déjà tranché. Le régime de l'appel sur permission ne doit pas être envisagé comme une voie de recours permettant d'emblée à une partie insatisfaite de la décision rendue de plaider à nouveau sa cause devant une autre instance en faisant valoir les motifs de son désaccord.

[40] Bref, le juge jouit d'un large pouvoir discrétionnaire dans son analyse de la permission d'appeler. Il se doit donc d'effectuer un examen préliminaire et sommaire des questions soumises afin de rejeter celles qui, à leur face même, sont futiles ou abusives¹³.

[41] Par ailleurs, même si la récente décision de la Cour Suprême du Canada dans *Canada (ministre de la Citoyenneté et de l'Immigration) c. Vavilov*¹⁴ opère un virage spectaculaire quant à la norme de contrôle d'une décision à l'encontre de laquelle un droit d'appel statutaire existe, celle-ci s'applique à l'appel au fond et non au stade de la demande d'autorisation.

[42] Les critères énoncés dans l'affaire *Windsor*¹⁵ continuent de s'appliquer au stade de la demande d'autorisation.

Le TAQ a-t-il erré dans son interprétation de la notion d'« utilisation convenable » au sens de l'article 65 de la Loi sur l'expropriation (LE)?

¹¹ 2009 QCCQ 5334.

¹² 2010 QCCQ 11215, paragr. 10.

¹³ *IBM Canada Itée c. Bromont (Ville de)*, 2008 QCCQ 544.

¹⁴ 2019 CSC 65.

¹⁵ *Op. cit* note 11.

[43] L'article 65 LE se lit ainsi :

65. À la suite de l'expropriation partielle d'un immeuble, l'expropriant ou l'exproprié peut, sur requête, 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.

(Soulignement du Tribunal)

[44] L'Expropriante reproche principalement au TAQ d'avoir appliqué la jurisprudence en lien avec les cas où l'expropriation rendrait impossible l'utilisation actuelle de l'immeuble, à un scénario de développement projeté comme dans le cas du spa destination de l'Expropriée.

[45] Dans un cas d'utilisation projetée, elle soumet que la jurisprudence veut qu'il ne soit pas suffisant pour l'Expropriée de présenter un seul scénario d'utilisation, mais qu'elle doit démontrer que l'immeuble n'est susceptible d'aucune utilisation convenable de la nature de celle pour laquelle l'Expropriée l'a acquise.

[46] Pour l'Expropriée, il n'y a pas controverse jurisprudentielle en lien avec la signification à donner à l'expression « *utilisation convenable* » au sens de l'article 65 LE, mais une multitude de cas d'espèce.

[47] Les parties ont effectivement soumis au Tribunal une impressionnante liste d'autorités sur lesquelles ils appuient leurs prétentions respectives¹⁶. Il s'agit presque exclusivement de la jurisprudence du TAQ.

¹⁶ Loi sur l'expropriation, RLRQ c. E-24 ; Loi sur la justice administrative, RLRQ c. J-3 ; *Charette c. Québec (P. G.)*, 2013 QCCQ 15266 ; *Fernand Gilbert Itée c. Québec (P.G.)*, 2022 QCCA 209 ; *Gestion Philco inc. c. Québec (P.G.)*, [2002] T.A.Q. 408, AZ-50117431 (QC TAQ) ; *Hydro-Québec c. Développements CPM*, 2017 CanLII 16021 (QC TAQ) ; *Laval (Ville) c. Azim Nanji Holdings inc.*, 2021 CanLII 28302 (QCTAQ) ; *Laval (Ville) c. Les Investissements Baganel inc.*, 2021 CanLII 28132 (QC TAQ) ; *Québec (Ministre des Transports) c. 2757-4078 Québec inc.*, 2015 CanLII 66216 (QC TAQ) ; *Québec (Ministre des Transports) c. Dubois*, [2001] T.A.Q. 800, AZ-50098516 (QC TAQ) ; *Québec (Ministre des Transports) c. Grenier*, [2003] T.A.Q. 1171, AZ-50191511 (QC TAQ) ; *Québec (P.G.) c. Exploitation agricole et forestière des Laurentides inc.*, 2012 QCCQ 13063 ; *Québec (P.G.) c. Exploitation agricole et forestière des Laurentides inc.*, 2013 QCCQ 10061 ; Req. en contrôle judiciaire accueillie par : *Exploitation agricole et forestière des Laurentides inc. c. Québec (P.G.)*, 2016 QCCS 1882 ; *Société québécoise d'assainissement des eaux c. Bouchard* (1999), AZ-50198357 (QC TAQ) ; *Société québécoise d'assainissement des eaux c. Doransy inc.* [1999] T.A.Q. 701, AZ-50060567 (QC TAQ) ; *Lamarche McGuinty inc. c. Bristol (Municipalité)*, 1999 CanLII 10748 (QC CQ) ; *Carignan c. Régie de gestion des matières résiduelles de la Mauricie*, 2013 QCCA 1840 (CanLII) ; *Windsor (Ville de) c. Domtar inc.*, 2009 QCCQ 5334 (CanLII) ; Lahbib CHETAIBI et André LEMAY, « *Le début et la fin du processus d'expropriation - La réserve et la permission d'en appeler des décisions du Tribunal administratif du Québec fixant l'indemnité d'expropriation* », dans S.F.C.B.Q., Barreau du Québec, vol. 382, *Développements récents en droit municipal* (2014)., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2014, p. 87, à la page 115 ; *Vanier (Ville de) c. Canac-Marquis Grenier Ltée*, [1989] AZ- 89031154 (QC CQ) ; *Vanier (Ville) c. Canac Marquis Grenier Ltée*, 1990

[48] La notion reconnue de « *ne peut plus être convenablement utilisé* » aurait été énoncée dans la dissidence de l'honorable Jean-Louis Baudouin de la Cour d'appel du Québec dans l'affaire *Vanier (ville de) c. Canac Marquis Grenier Ltée*¹⁷ voulant qu'il faille interpréter la nouvelle formulation de l'article 65 de façon plus généreuse que la précédente :

Lorsque le législateur a modifié le texte de l'ancien article 64 de la "Loi sur l'expropriation" (L.Q. 1973, c. 38) pour le remplacer par l'article 65 (L.Q. 1983, c. 21, art. 16), il a voulu élargir la possibilité de l'expropriation totale. Auparavant, selon le test dit "objectif", il fallait prouver que l'immeuble n'était plus utilisable selon sa destination d'origine. Désormais, il suffit que la partie restante ne puisse plus être "convenablement" utilisée. Le mot "convenable" peut avoir deux sens, voisins d'ailleurs l'un de l'autre.

Dans un premier, plus restrictif, il désigne une chose qui est adéquate, idoine; dans un second plus large, une chose qui est propice, opportune, acceptable. Je pense, pour ma part, qu'il convient de donner à ce terme une interprétation large pour respecter l'intention législative. Ce qui n'est pas une utilisation "convenable" ne me semble pas pouvoir se limiter au cas où l'expropriation rendrait nécessaire la fermeture complète ou le déménagement du commerce ou de l'entreprise. Il suffit, à mon avis, de démontrer que l'utilisation n'est plus adaptée aux besoins particuliers de l'entreprise, qu'elle n'est plus propice, opportune ou acceptable dans les circonstances. C'est donc, à mon avis, par rapport à l'exproprié que le test d'évaluation doit être fait.

Celui-ci doit donc démontrer qu'avec les modifications proposées, son exploitation risque de ne plus être aussi fructueuse qu'antérieurement.

[49] L'honorable Marc Beauregard, pour la majorité en était venu à la conclusion suivante :

D'ailleurs, il est loin d'être évident que la modification de 1983 ait eu pour but d'étendre les cas où l'expropriation totale pourra être ordonnée. A notre avis, elle a eu plutôt pour but de supprimer toute référence à l'utilisation actuelle. Le législateur a voulu, comme nous le verrons plus loin, que l'ordonnance d'expropriation totale ne soit pas émise dès qu'une utilisation, quelle qu'elle soit,

CanLII 3551 (QC CA) ; *P. G.Q./ Ministre Des Transports c. Boulevard Acquisition Corp.*, 2020 CanLII 18913 (QC TAQ) ; *Mont-Tremblant (Ville) c. Susan Gordon*, 2018 QCTAQ. 04377 ; *Soumis c. Ville de Mirabel*, 2007 QCTAQ 0948 ; *P.G.Q. c. Dubois*, SAI-Q-041652-9706 ; *Municipalité de Saint-Hippolyte c. Ceveco inc* (C.Q 500-34-000- 352-920) ; *Hydro-Québec c. Développements Cmpm*, 2017 CanLII 16021 (QC TAQ) ; *IBM Canada Ltée c. Bromont (Ville de)*, 2008 QCCQ 544 (CanLII) ; *P.G.Q. / Ministre Des Transports c. Québec (Commission de protection du territoire agricole)*, 2012 CanLII 45432 (QC TAQ) ; *P.G.Q. c. Grenier*, [2003] AZ-50191511 (QC TAQ) ; *2630-7363 Québec inc. c. Ville de Montréal*, [2001] AZ- 50100831 (QCTAQ) ; *Varenes (Ville) c. Alain Dubois*, 2019 QCTAQ 08248 ; *Laval (Ville) c. Azim Nanji Holdings Inc.*, 2021 CanLII 28302 (QC TAQ) ; *Laval (Ville) c. Les Investissements Baganel inc.*, 2021 CanLII 28132 (QCTAQ).

¹⁷ 1990 CanLII 3552 (QCCA).

soit possible et acceptable. Il a donc, non pas adouci, mais alourdi la charge de la preuve de l'exproprié sur ce point.

[50] Dans un arrêt unanime, la Cour Suprême du Canada¹⁸ avait décidé ainsi :

Nous sommes tous d'avis d'accueillir le pourvoi, de casser le jugement de la Cour d'appel et de rétablir la décision de la Cour du Québec, Chambre de l'expropriation, pour l'essentiel des motifs y énoncés, avec dépens dans toutes les cours.

[51] Il est permis de s'interroger sur ce qui fait partie de « *l'essentiel des motifs* » de l'honorable juge Guy Dorion de la Cour du Québec, Chambre de l'expropriation, et si la suppression de l'obligation pour l'exproprié de prouver que la partie restante n'est plus utilisable, y est incluse¹⁹.

[52] Les tribunaux de l'ordre judiciaire n'ont pas eu à se prononcer depuis, du moins selon la jurisprudence soumise par les parties, sur la question du scénario alternatif ni du fardeau de preuve dans un contexte d'une utilisation actuelle versus développement projeté.

[53] Dans l'affaire *Québec (procureur général) c. Exploitation agricole et forestière des Laurentides inc.*²⁰ l'honorable Georges Massol J.C.Q. a accueilli la demande de permission d'appeler sur les questions suivantes :

Le TAQ a-t-il bien appliqué la notion de convenablement utilisé prévue à l'article 65 de la Loi sur l'expropriation, plus particulièrement :

1. Y a-t-il corrélation et complémentarité entre la notion de convenablement utilisé en tout ou en partie et celle de l'usage le meilleur et le plus profitable ?
2. À quel stade un projet doit-il se trouver pour être considéré selon le critère énoncé à l'article 65 de la Loi sur l'expropriation ?
3. Le terme projet d'envergure utilisé par le TAQ est-il inclus dans celui de convenablement utilisé ?

(Soulignements du Tribunal)

[54] Le juge Massol fut par la suite saisi du fond de l'appel. Après avoir analysé les questions soumises, il accueille partiellement l'appel et modifie en partie la décision du TAQ²¹.

¹⁸ *Vanier (Ville) c. Canac-Marquis Grenier Ltée*, 1991 CanLII 63 (CSC), [1991] 2 RCS 203.

¹⁹ Tel que rapporté aux motifs du juge Beaugard, page 13.

²⁰ 2012 QCCQ 13063.

²¹ 2013 QCCQ 10061.

[55] Le jugement final du juge Massol est lui-même porté en révision judiciaire devant la Cour supérieure. La révision judiciaire est entendue et jugée en fonction des critères d'intervention précédant l'arrêt de la Cour suprême du Canada dans l'affaire *Vavilov*²².

[56] L'honorable juge Steve Reimnitz J.C.S. accueille la demande en révision judiciaire et annule le jugement rendu par la Cour du Québec le 26 août 2013. Appliquant le critère de la décision raisonnable, le juge Reimnitz est d'avis que la décision initiale du TAQ faisait partie des issues possibles et raisonnables en fonction des faits mis en preuve et du droit, et par conséquent, que la Cour du Québec ne pouvait substituer son point de vue à celui du TAQ.

[57] Retour à la case départ.

[58] Dans la présente affaire, l'Expropriante reproche au TAQ de n'avoir fait aucune distinction entre l'utilisation actuelle et un usage projeté en plus de s'être reposé sur deux décisions du TAQ²³ dont les faits diffèrent complètement de ceux du présent cas.

[59] Le Tribunal ne peut que constater l'absence de jurisprudence des tribunaux de l'ordre judiciaire sur la question de principe en lien avec l'usage différentiel de l'expression « *convenablement utilisée* » pour une utilisation actuelle versus une utilisation projetée de l'immeuble faisant l'objet de la demande.

[60] La jurisprudence du TAQ ne semble pas tracer une démarcation claire entre les deux cas d'espèce, voir même reconnaître le principe d'un traitement différentiel si tant est que ce principe soit consacré.

[61] Il s'agit d'une question de principe et d'intérêt général intéressant la Cour du Québec et pouvant avoir un effet déterminant sur le sort de l'affaire.

[62] La seconde question soulevée par l'Expropriante découle directement de la réponse à la première. Si un traitement différentiel doit être donné en fonction de la destination actuelle ou un usage projeté, quels en seront les critères d'analyse?

[63] L'Expropriante suggère que dans un cas d'usage projeté, comme en l'espèce, le TAQ doit considérer la possibilité pour l'Expropriée d'adapter son projet. Selon l'Expropriante, 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 initialement.

[64] L'Expropriante reproche également au TAQ d'avoir renversé le fardeau sur les épaules de la partie Expropriante, ce qui constituerait une erreur de droit révisable :

²² Op.cit. note 13.

²³ *Laval (Ville) c. Les Investissements Baganel inc.*, 2021 QCTAQ 03472; *Laval (Ville) c. Azim Nanji Holdings inc.*, 2021 CanLII 28302 (QC TAQ).

[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.

[65] Il ne s'agit pas, comme le suggère l'Expropriée, de l'application d'un cas d'espèce à des principes connus et non controversés.

[66] Les justiciables ont intérêt à savoir et connaître l'état du droit en la matière.

[67] L'Expropriée, dont les lots sont destinés à un usage projeté, doit-elle faire la preuve d'une impossibilité de modifier ou de revoir le projet pour tenir compte de l'expropriation? Doit-il y avoir une preuve que le résidu ne peut être convenablement utilisé pour toute autre alternative en lien avec l'utilisation projetée? À qui appartient la charge de la preuve?

[68] Enfin, l'Expropriante reproche au TAQ d'avoir fondé son analyse sur la possibilité que d'autres événements puissent survenir dans le futur et un certain nombre d'erreurs manifestes et dominantes dans l'interprétation de la preuve.

[69] Il va de soi que la réponse aux questions précédentes pourrait avoir un impact considérable sur le spectre d'analyse et donc de la preuve requise devant le TAQ. Il n'apparaît pas déraisonnable que, dans le cadre d'un « *usage projeté* », qu'une projection vers l'avenir soit nécessaire et que le TAQ puisse tenir compte d'événements pouvant survenir dans le futur.

[70] En ce sens, les parties n'ont pas directement pointé dans la jurisprudence soumise, les critères pertinents devant être retenus pour les fins de cette analyse. Il n'apparaît pas non plus que les tribunaux de l'ordre judiciaire se sont prononcés sur cette question.

[71] Le cas échéant une telle démonstration a-t-elle été faite?

[72] Les questions ici exposées par le Tribunal sont d'intérêt général, nouvelles, sérieuses et importantes. Elles peuvent avoir un impact déterminant sur le sort de la cause.

[73] Ces questions de principe intéressent la Cour du Québec et les justiciables en contexte d'une demande d'expropriation totale lors d'un usage projeté.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[74] **ACCUEILLE** la demande introductive d'instance de Municipalité du village de Val-David;

[75] **AUTORISE** l'appel de la décision du 30 juin 2022 du Tribunal administratif du Québec, section des affaires immobilières sur les questions suivantes :

Le TAQ a-t-il erré dans son interprétation de la notion de *convenablement utilisé* prévue à l'article 65 de la Loi sur l'expropriation, plus particulièrement :

1. Existe-t-il un traitement différentiel donné en fonction de la destination actuelle ou un usage projeté de l'immeuble?
2. Le cas échéant, quels sont les critères d'analyse de la notion de *convenablement utilisé* dans le cas d'un usage projeté?
3. Doit-il y avoir une preuve que le résidu ne peut être convenablement utilisé pour toute autre alternative en lien avec l'utilisation projetée?
4. À qui appartient la charge de la preuve?
5. Le TAQ a-t-il manifestement erré dans la détermination que l'Expropriée avait droit à l'expropriation totale du résidu²⁴?

[76] **LE PRÉSENT JUGEMENT TIENT LIEU DE L'AVIS D'APPEL;**

[77] **LE TOUT** avec frais de justice à suivre le sort de l'appel.



PATRICK CHOQUETTE, J.C.Q.

Me Patrick Ferland
LCM Avocats inc.
Avocat pour la Municipalité du village de Val-David

Me Michel Beausoleil
Tandem avocats-conseils inc.
Avocat pour 9297-8246 Québec inc.

Date d'audience : 26 août 2022

²⁴ Moins les lots distraits.