

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

No. : 700-17-020726-245

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre civile)

MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAL-DAVID

Demanderesse

-c.-

COUR DU QUÉBEC

Défenderesse

-et-

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC,
-et-

9297-8246 QUÉBEC INC.

Mis en cause

**MÉMOIRE DE LA DEMANDERESSE
MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAL-DAVID**

TABLE DES MATIERES

PARTIE I - RÉSUMÉ DE LA DÉCISION FAISANT L'OBJET DU PRÉSENT POURVOI	3
A. L'expropriation d'une partie du site de la Sapinière par la Municipalité	3
B. La requête en expropriation totale de 9297	3
C. La décision du TAQ.....	5
D. Le jugement de la Cour du Québec.....	5
PARTIE II - LES QUESTIONS EN LITIGE	6
PARTIE III - LA NORME DE CONTRÔLE.....	6
PARTIE IV - LES MOTIFS DE RÉVISION.....	6
A. La Cour a interprété l'article 65 <i>L.E.</i> de façon déraisonnable.....	6
B. La Cour a interprété la preuve au dossier de façon déraisonnable	9
C. La Cour du Québec a rendu une décision déraisonnable en concluant que le TAQ n'avait pas commis d'erreur révisable	11
PARTIE V - LA RÉPARATION	13

PARTIE I - RÉSUMÉ DE LA DÉCISION FAISANT L'OBJET DU PRÉSENT POURVOI

A. L'expropriation d'une partie du site de la Sapinière par la Municipalité

1. Le présent litige concerne le site d'un ancien hôtel bien connu dans les Laurentides, l'Hôtel La Sapinière, qui a fermé ses portes en 2013 après plus de 77 ans d'existence et qui n'est plus opéré depuis. Il s'agit d'un vaste site de plus de quatre millions de pieds carrés comprenant plusieurs bâtiments et un lac privé. Au nord, le site de la Sapinière borde le Parc régional Val-David, Val Morin, lequel accueille annuellement des dizaines de milliers de visiteurs. Au sud, le site est immédiatement adjacent au cœur du village (à peine quelques minutes de marche), où se trouve la majorité des commerces et des habitations de la Municipalité du Village de Val-David (la « **Municipalité** ») ainsi que l'école primaire Saint-Jean-Baptiste. Les bâtiments principaux du site, incluant celui de l'ancien hôtel, se situent à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la Municipalité, dans une zone d'affectation urbaine.
2. C'est justement cette proximité par rapport au cœur villageois, où se concentre la majorité des commerces et des services, qui explique pourquoi une petite partie du site de la Sapinière – moins de 18 %¹ – est retenue pour la construction d'une nouvelle école sur le territoire de la Municipalité. En janvier 2020, la Municipalité émet un avis d'imposition d'une réserve pour fins publiques destinée notamment à permettre l'aménagement éventuel d'une école². Puis, en février 2021, elle abandonne l'avis de réserve et y substitue l'avis d'expropriation qui est à l'origine du présent litige³.

B. La requête en expropriation totale de 9297

3. Le site de la Sapinière est la propriété de la mise en cause 9297-8246 Québec inc. (« **9297** »). Cette dernière en a fait l'acquisition en mars 2014 « *dans le but de rénover et transformer le site en Centre de villégiature santé & bien-être* »⁴. Or, au moment de l'imposition de la réserve en janvier 2020, soit près de six ans plus tard, 9297 n'avait encore entrepris aucuns travaux sur le site. Elle ne disposait même d'aucun permis de construction valide. Non seulement le site était inexploité depuis la fermeture de l'Hôtel La Sapinière, en 2013, mais il avait été pratiquement laissé à l'abandon. En effet, depuis bien avant l'enclenchement des procédures d'expropriation, les bâtiments présents sur le site avaient vu leur état se détériorer progressivement, notamment en raison de l'absence de chauffage et d'entretien⁵.
4. Malgré cela, 9297 soutient que l'expropriation partielle l'empêche d'utiliser convenablement la partie restante de sa propriété – c'est-à-dire plus de 82 % du site acquis en 2014 – pour y exploiter le Centre de villégiature qu'elle envisageait. Se prévalant de l'article 65 de la *Loi sur*

¹ La proportion de la superficie expropriée n'est que de 12,4 % par rapport à l'ensemble du site de la Sapinière. En excluant les cours d'eau et milieux humides, cette proportion est à peine plus élevée (17,4 %). Décision du TAQ, par. 9 (pièce P-2, p. 4-5).

² Décision du TAQ, par. 32 (pièce P-2, p. 9).

³ Avis d'expropriation daté du 15 février 2022 (pièce P-4, p. 109).

⁴ Décision du TAQ, par. 7 (pièce P-2, p. 3).

⁵ Décision du TAQ, par. 35 (pièce P-2, p. 9); Contre-interrogatoire de D. Beaudry, 8 mars 2022, p. 112 et 114-115 (pièce P-7 p. 1437).

*l'expropriation*⁶ (« **L.E.** »), une disposition aujourd'hui abrogée⁷, elle demande au Tribunal administratif du Québec (« **TAQ** ») d'ordonner à la Municipalité d'acquiescer la *totalité* de sa propriété, soit une superficie considérablement plus grande que celle initialement visée par l'avis d'expropriation. En effet, alors que la superficie expropriée est de 47 286 m² (508 989 pi²), le site de la Sapinière totalise quant à lui plus de 380 333 m² (plus de 4 000 000 pi²).

5. 9297 invoque deux motifs principaux au soutien de sa requête en expropriation totale : i) d'une part, elle allègue que la présence d'une école à proximité du Centre de villégiature serait « incompatible » avec son projet, car les « perturbations sonores » émanant de la nouvelle école viendraient « anéantir l'atmosphère de quiétude et de calme » qu'elle recherche⁸; ii) d'autre part, elle prétend que l'expropriation l'empêche de réaliser ce qu'elle qualifie comme étant la Phase 2 de son projet, à savoir le développement d'un complexe immobilier de petits chalets, appelés « *chaletels* »⁹.
6. Respectueusement, de tels arguments ont de quoi surprendre. Si le projet de 9297 exigeait réellement une atmosphère de parfaite quiétude, comme elle semble aujourd'hui le prétendre, il est pour le moins curieux qu'elle ait arrêté son choix sur le site de la Sapinière en 2014. Celui-ci se situe dans un milieu urbain, à proximité de la majorité des commerces, des services et des habitations de la Municipalité. À la base, l'endroit choisi par 9297 est donc loin d'offrir « une atmosphère de détente complète »¹⁰, contrairement à ce qu'elle affirme dans sa requête. D'ailleurs, son propre plan d'affaires insiste sur la localisation avantageuse du site, lequel se situe « au cœur du village de Val-David »¹¹. En outre, il existait déjà une école à proximité du site au moment où 9297 en a fait l'acquisition. Fait important, l'école Saint-Jean-Baptiste et l'emplacement de la future école se trouvent presque à égale distance du bâtiment de l'ancien hôtel (265 et 250 mètres, respectivement)¹².
7. De deux choses l'une : soit le projet de 9297 s'avère bel et bien *compatible* avec la proximité d'un milieu urbain et la présence d'une école, auquel cas les arguments de 9297 se fondent sur une prémisse erronée et l'expropriation partielle ne l'empêche pas d'utiliser la partie restante de son immeuble de façon convenable, soit 9297 a choisi, dès le départ, le mauvais endroit pour réaliser son projet, auquel cas cette dernière ne peut maintenant s'en prendre qu'à elle-même. Sur ce dernier point, il est particulièrement révélateur de souligner que 9297 comparaisait son futur Centre de villégiature à des établissements dont l'emplacement diffère fondamentalement de celui du site de la Sapinière. Au Québec, 9297 identifiait le Spa Eastman comme étant son principal compétiteur, lequel se situe pourtant dans un milieu presque entièrement boisé et à plus de 1,6 km du périmètre d'urbanisation¹³. Du côté des États-Unis,

⁶ RLRQ c E-24.

⁷ *Loi concernant l'expropriation*, RLRQ c E-25, art. 200.

⁸ Requête en expropriation totale, par. 56-57 (pièce P-4, p. 134).

⁹ Requête en expropriation totale, par. 59-61 (pièce P-4, p. 134).

¹⁰ Requête en expropriation totale, par. 42 (pièce P-4, p. 132).

¹¹ Plan d'affaires daté d'avril 2019, p. 6 et 21 (pièce P-4, p. 248 et 263).

¹² Décision du TAQ, par. 99 (pièce P-2, p. 21).

¹³ Plan d'affaires daté d'avril 2019, p. 39 (pièce P-4, p. 281). Voir aussi Rapport d'expertise en urbanisme d'Hélène Doyon, p. 64 (pièce P-6, p. 966).

elle disait se comparer à des établissements isolés, pour la plupart situés dans le désert ou à bonne distance d'un milieu urbain.

8. Quant aux prétentions de 9297 relativement au complexe immobilier des « *chaletels* », elles ne résistent pas à l'analyse puisque cette Phase 2 n'était de toute façon ni juridiquement ni économiquement réalisable, tel qu'il le sera plus amplement exposé ci-dessous.

C. La décision du TAQ

9. Dans sa décision, le TAQ ne réfère qu'accessoirement à la Phase 2 et ne retient pas la prétention de 9297 voulant que le développement du complexe immobilier des « *chaletels* » soit une étape cruciale de son projet. Il adhère toutefois au premier argument de 9297. La requête en expropriation totale de 9297 est donc accueillie en grande partie et il est ordonné à la Municipalité de procéder à l'expropriation de presque tous les lots acquis par 9297 en 2014.
10. La décision du TAQ repose essentiellement sur la prémisse voulant que l'implantation de la nouvelle école serait susceptible de nuire à la tranquillité et à la quiétude des utilisateurs du futur Centre de villégiature. Toutefois, en tirant cette conclusion, le TAQ écarte sans raison valable l'opinion non contredite de l'expert en acoustique de la Municipalité voulant que « la construction d'une école sur le site de La Sapinière ne modifierait pas fondamentalement l'environnement sonore existant »¹⁴. De plus, il omet de tenir compte de plusieurs éléments déterminants, notamment le fait que le site choisi par 9297 pour réaliser son projet n'avait pas, à la base, le niveau de quiétude qu'elle prétend rechercher aujourd'hui. Au surplus, le TAQ a fondé sa décision sur des éléments futurs incertains qui ne découlent aucunement de l'expropriation proprement dite. En outre, aux fins de l'application de l'article 65 *L.E.*, le TAQ a limité son analyse au seul scénario envisagé par 9297, sans se demander si celui-ci aurait pu être aménagé, modifié, ou réalisé en partie.

D. Le jugement de la Cour du Québec

11. Le 21 juin 2024, la Cour du Québec rejette l'appel de la Municipalité. Mais de façon inexplicquée, son jugement omet d'analyser l'incidence réelle de la future école sur l'environnement du site de la Sapinière, sujet pourtant au cœur de la décision du TAQ et des prétentions des parties, tant en première instance qu'en appel.
12. Aux fins de l'article 65 *L.E.*, estime la Cour, dès lors qu'un scénario de développement s'avère « économiquement et juridiquement réalisable »¹⁵, il suffit pour la partie expropriée de démontrer que le résidu « n'est plus adapté à ses besoins particuliers » pour forcer le corps public à acquérir la totalité de sa propriété¹⁶, et ce, sans égard à la possibilité ou non que son projet puisse faire l'objet d'adaptations ou d'aménagements.
13. En l'espèce, la Cour juge que 9297 s'est déchargée de son fardeau puisque les Phases 1 et 2 de son projet étaient toutes les deux économiquement et juridiquement réalisables¹⁷, une

¹⁴ Rapport d'expertise en étude acoustique, p. 39 (pièce P-6, p. 1101).

¹⁵ Jugement de la Cour du Québec, par. 55 (pièce P-1, p. 12).

¹⁶ Jugement de la Cour du Québec, par. 68 (pièce P-1, p. 14).

¹⁷ Jugement de la Cour du Québec, par. 60 (pièce P-1, p. 13).

détermination qui n'est pas supportée par la preuve au dossier et s'avère même contraire aux conclusions factuelles tirées par le TAQ. S'appuyant sur cette prémisse erronée, la Cour détermine que « [l]a conclusion du TAQ selon laquelle la partie non expropriée ne peut être convenablement utilisée aux fins visées par 9297 dans son projet de *spa de destination* trouve amplement appui dans la preuve ordinaire et d'expert. Elle est donc à l'abri de toute intervention »¹⁸. Là s'arrête toutefois son raisonnement.

PARTIE II - LES QUESTIONS EN LITIGE

14. La Municipalité soutient que le présent litige soulève les questions suivantes :
- (a) La Cour du Québec a-t-elle interprété l'article 65 *L.E.* de façon déraisonnable en concluant qu'il était suffisant, dans le contexte d'un projet de développement, de présenter un seul scénario réaliste pour se prévaloir de cette disposition?
 - (b) En cas de réponse négative à la première question, la Cour du Québec a-t-elle néanmoins interprété la preuve au dossier de façon déraisonnable en concluant que le scénario de développement présenté par 9297 en l'espèce était économiquement et juridiquement réalisable?
 - (c) En cas de réponse négative à la deuxième question, la Cour du Québec a-t-elle néanmoins rendu une décision déraisonnable en concluant que le TAQ n'avait commis aucune erreur révisable en déterminant que la partie restante de la propriété de 9297 ne pouvait plus être convenablement utilisée?

PARTIE III - LA NORME DE CONTRÔLE

15. La norme de contrôle applicable aux questions en litige est celle de la décision raisonnable. Cette Cour doit se demander si la Cour du Québec a exercé sa fonction d'appel de manière raisonnable eu égard aux normes applicables en appel et à la nature des questions qu'elle devait trancher¹⁹.

PARTIE IV - LES MOTIFS DE RÉVISION

A. La Cour a interprété l'article 65 *L.E.* de façon déraisonnable

16. L'article 65 *L.E.* confère au propriétaire visé par une expropriation partielle le droit de demander au TAQ d'ordonner l'expropriation totale de la partie restante dans la mesure où cette partie ne peut plus être « *convenablement utilisée* ». Ce recours est exceptionnel, car il a pour effet de forcer l'autorité expropriante à acquérir plus de terrain qu'il ne lui en faut réellement pour ses fins d'utilité publique.

¹⁸ Jugement de la Cour du Québec, par. 94 (pièce P-1, p. 18).

¹⁹ *Ville de Montréal c. Société en commandite Locoshop Angus*, 2021 QCCA 1217, par. 74, requêtes pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetées (C.S. Can., 2022-05-26) 39898.

17. L'une des particularités du présent litige tient au fait que 9297 n'exploitait pas un Centre de villégiature au moment de l'expropriation partielle; elle *projetait* en exploiter un dans le futur. Pour la Cour du Québec, cette spécificité n'aurait aucune incidence sur l'application de l'article 65 *L.E.*, cette dernière affirmant dans son jugement « qu'il n'y a pas lieu d'établir des critères d'analyse particuliers pour distinguer les situations où une entreprise en exploitation est affectée par les conséquences de l'expropriation par opposition où c'est un projet d'entreprise qui est mis en péril par les conséquences de l'expropriation »²⁰. Or, cette interprétation est déraisonnable, et ce, tant à l'égard du raisonnement suivi que du résultat obtenu. D'une part, la Cour s'est écartée de la jurisprudence du TAQ sans justifier cet écart dans ses motifs. D'autre part, l'interprétation qu'elle retient ne peut se justifier au regard de l'intention du législateur et du régime législatif applicable.

i. La déraisonnabilité du raisonnement suivi

18. Devant la Cour du Québec, la Municipalité soutient que la jurisprudence du TAQ portant sur l'article 65 *L.E.* distingue les situations où l'expropriation affecte un usage en cours et celles où l'expropriation affecte plutôt un usage projeté²¹. Dans ce dernier cas, la jurisprudence exige que la partie expropriée fasse la démonstration que son projet ne peut être modifié ou aménagé pour s'adapter aux contraintes résultant de l'expropriation et qu'il ne peut plus être réalisé, même partiellement.
19. Ainsi, dans *Québec (Ministre des Transports) c. 2757-4078 Québec inc.*²², le TAQ a rejeté une requête en expropriation totale qui mettait en cause – tout comme dans le présent litige – le projet de (re)développement d'un site ayant fait l'objet d'une expropriation partielle. Soulignant que « [l]a jurisprudence consultée considère différemment la situation d'une opération commerciale dont la continuité est affectée par une expropriation, par rapport à une activité nouvelle ou anticipée »²³, le TAQ reprochait à la partie expropriée de n'avoir présenté « *qu'un un seul et unique scénario et [de tenter] de démontrer que ce seul scénario n'est pas convenable* »²⁴. Or, il se disait convaincu que « *toutes les possibilités de redéveloppement du site [n'avaient] pas été examinées* »²⁵ par la partie expropriée. Dans *Société québécoise d'assainissement des eaux c. Bouchard*²⁶, rendue 15 ans plus tôt, le TAQ a énoncé que si l'expropriation affecte non pas la continuité d'une utilisation en cours, mais la possibilité d'y développer un projet, la jurisprudence n'accueillera le recours que dans la mesure où la partie expropriée parvient à démontrer qu'elle ne peut donner suite *même partiellement* à son projet, et que celui-ci *ne peut être modifié* pour permettre une utilisation convenable du résidu²⁷. Plus récemment, dans *Hydro-Québec c. Développements CMPM*²⁸, le TAQ a rejeté une requête en

²⁰ Jugement de la Cour du Québec, par. 54 (pièce P-2, p. 12).

²¹ Mémoire de la Municipalité, par. 47 et s. (pièce P-3, p. 14 et s.).

²² 2015 QCTAQ 1083, désistement de requête pour permission d'appeler, C.Q., 2018-02-28.

²³ *Id.*, par. 133.

²⁴ *Québec (Ministre des Transports) c. 2757-4078 Québec inc.*, 2015 QCTAQ 1083, par. 137, désistement de requête pour permission d'appeler, C.Q., 2018-02-28.

²⁵ *Id.*, par. 132.

²⁶ T.A.Q., 1999-02-11, SOQUIJ AZ-50198357.

²⁷ *Id.*, par. 44. Voir aussi *Société québécoise d'assainissement des eaux c. Doransy*, [1999] T.A.Q. 701; *Société québécoise d'assainissement des eaux c. Gagnon* (T.A.Q., 1999-02-11), SOQUIJ AZ-50198468, par. 42-45 et 52-55.

²⁸ 2017 CanLII 16021 (QC TAQ).

expropriation totale présentée en vertu de l'article 65 *L.E.* même si le projet initial de la partie expropriée n'était plus envisageable, en raison de l'omission de cette dernière de présenter le moindre scénario alternatif²⁹.

20. Dans son jugement, la Cour du Québec énonce pourtant que « les décisions du TAQ ne distinguent pas spécifiquement les situations où c'est un usage projeté qui est compromis par les conséquences de l'expropriation »³⁰, ce qui s'avère manifestement inexact. Comme seule justification, la Cour cite quatre décisions du TAQ³¹ sans toutefois les commenter ni expliquer en quoi celles-ci viendraient confirmer l'absence de distinction entre les usages en cours et les usages projetés³². Chose certaine, aucune des décisions citées par la Cour n'appuie une telle affirmation et n'est même vaguement comparable au présent dossier³³.
21. L'omission de la Cour du Québec de justifier pourquoi elle écarte la jurisprudence du TAQ, à elle seule, rend sa décision déraisonnable. Comme l'énonce la Cour suprême dans l'arrêt *Vavilov*, « [l]orsqu'un décideur s'écarte d'une pratique de longue date ou d'une jurisprudence interne constante, c'est sur ses épaules que repose le fardeau d'expliquer cet écart dans ses motifs. Si le décideur ne s'acquitte pas de ce fardeau, la décision est déraisonnable »³⁴. Ce principe est appliqué de façon constante par les tribunaux supérieurs³⁵. Mais il y a plus.

ii. La déraisonnabilité du résultat obtenu

22. En l'espèce, même si la Cour du Québec avait justifié les raisons pour lesquelles son interprétation de l'article 65 *L.E.* s'écartait de la jurisprudence du TAQ, il n'en demeure pas moins que le résultat obtenu, à savoir qu'il suffirait pour la partie expropriée de ne présenter qu'un seul scénario réaliste pour se prévaloir de cette disposition, est déraisonnable.
23. En effet, ce résultat transforme drastiquement le recours prévu à l'article 65 *L.E.* : plutôt qu'un recours exceptionnel visant à remédier à la situation où l'expropriation partielle empêche la partie expropriée d'utiliser convenablement la partie restante de sa propriété, l'interprétation retenue par la Cour en fait un recours permettant d'imposer aux autorités publiques l'obligation

²⁹ *Id.*, par. 78, 79 et 82.

³⁰ Jugement de la Cour du Québec, par. 35, note de bas de page 26 (pièce P-1, p. 8).

³¹ *Laval (Ville) c. Azim Nanji Holdings Inc.*, 2021 CanLII 28302 (QC TAQ); *Laval (Ville) c. Les Investissements Baganel Inc.*, 2021 CanLII 28132 (QC TAQ); *Gatineau (Ville) c. Robbie Skaff*, 2002 CanLII 56087 (QC TAQ); *Société québécoise d'assainissement des eaux c. Bouchard*, 1999 CanLII 29903 (QC TAQ).

³² Jugement de la Cour du Québec, par. 35, note de bas de page 26 (pièce P-1, p. 8).

³³ Dans *Laval (Ville) c. Les Investissements Baganel Inc.*, 2021 QCTAQ 03472, le lot avait été acquis en vue d'un développement résidentiel ou mixte, mais le résidu de l'expropriation ne présentait plus la superficie minimale requise pour un développement résidentiel, en plus d'être visée par des clauses restrictives empêchant de multiples usages commerciaux. Aucun véritable développement n'était donc possible. Même chose dans *Ville de Laval c. Azim Nanji Holdings inc.* 2021 QCTAQ 03471, où l'expropriation avait laissé un résidu enclavé, non desservi, sur lequel la réglementation municipale interdisait toute forme de construction. Le présent litige est évidemment différent puisque l'expropriation partielle n'empêche aucunement le développement d'un Centre de villégiature sur le reste du site de la Sapinière.

³⁴ *Canada (Ministre de la Citoyenneté et de l'Immigration) c. Vavilov*, 2019 CSC 65 (CanLII), [2019] 4 RCS 653, par. 131.

³⁵ *FPI Boardwalk Québec Inc. c. Tribunal administratif du logement*, 2024 QCCS 3392, par. 25 et 28; *Cayer-Boucher c. Cour du Québec*, 2023 QCCS 744, par. 68; *Procureure générale du Québec c. Tribunal administratif du Québec*, 2021 QCCS 5288, par. 68-69.

d'acquérir les immeubles de tous les promoteurs insatisfaits parce qu'une expropriation partielle pourrait les forcer à revoir leurs plans de développement. Une telle interprétation contrecarre l'intention du législateur, mène à un résultat absurde et risquerait d'entraîner des conséquences sérieuses pour les municipalités et les autres autorités expropriantes en stérilisant leur action et en nuisant à leur capacité de répondre adéquatement aux besoins de leur population.

24. Une telle interprétation s'avère d'autant plus choquante en l'espèce. Non seulement 9297 n'a pas démontré que son projet ne pouvait pas être adapté, mais sa représentante a carrément admis lors de l'audience qu'elle n'avait pas cherché à voir si son projet pouvait être modifié, ni tenté d'explorer d'autres utilisations de la partie restante qui auraient pu être convenables pour elle. Elle n'a tout simplement fait aucune démarche en ce sens depuis l'expropriation (et même depuis l'avis de réserve, envoyé plus d'un an plus tôt)³⁶. Ajoutons que le caractère « évolutif » du projet avait été amplement mis de l'avant par 9297 en première instance si bien que le TAQ l'avait retenu dans sa décision³⁷. Dans la mesure où il est acquis aux débats que le projet de développement pouvait être modifié avec le temps, il devient d'autant plus invraisemblable de prétendre qu'il était impossible pour 9297 de tenter d'adapter son projet pour être en mesure d'utiliser son résidu de façon convenable.

B. La Cour a interprété la preuve au dossier de façon déraisonnable

25. Selon la Cour du Québec, « le cadre d'analyse suggéré par le juge Baudouin dans *Canac Marquis* se révèle suffisamment souple pour s'appliquer à un scénario de développement qui est économiquement et juridiquement réalisable pour établir une utilisation potentielle »³⁸. Pour les motifs exposés plus haut, la Municipalité soutient respectueusement que cette interprétation de l'article 65 *L.E.* est déraisonnable puisqu'elle ne tient pas compte de la possibilité qu'un projet de développement puisse très bien faire l'objet d'adaptations ou d'aménagements. Cela étant dit, même en retenant le cadre d'analyse formulé par la Cour du Québec dans son jugement, le résultat reste le même : dans l'éventualité où cette Cour devait conclure qu'il suffit pour la partie expropriée de présenter un seul scénario de développement réaliste pour se prévaloir avec succès de l'article 65 *L.E.*, il n'en demeure pas moins qu'en l'espèce, 9297 ne s'est pas déchargée de ce fardeau.
26. En concluant que le projet de 9297 était « économiquement et juridiquement réalisable »³⁹, la Cour du Québec a interprété la preuve au dossier d'une façon qui ne peut se justifier à la lumière des contraintes factuelles et juridiques qui s'imposaient à elle dans sa prise de décision.

i. La Phase 2 du projet n'était ni économiquement ni juridiquement réalisable

27. En premier lieu, la Cour du Québec ne pouvait raisonnablement conclure que la Phase 2 du projet de 9297 était « économiquement réalisable ». D'abord, la preuve administrée par 9297 en première instance concernant le financement obtenu était nettement lacunaire, comme nous le verrons dans la prochaine section. De toute façon, à supposer même que cette preuve ait

³⁶ Contre-interrogatoire de D. Beaudry, 8 mars 2022, p. 115, lignes 3-11 (pièce P-7, p. 1437).

³⁷ Décision du TAQ, par. 85 (pièce P-2, p. 19).

³⁸ Jugement de la Cour du Québec, par. 55 (pièce P-2, p. 12).

³⁹ Jugement de la Cour du Québec, par. 60-61 (pièce P-2, p. 13).

été valablement faite, une chose est certaine : le financement que 9297 a témoigné avoir obtenu visait uniquement le développement de la Phase 1, c'est-à-dire la transformation du site en Centre de villégiature⁴⁰. À cet égard, la décision du TAQ ne souffre d'aucune ambiguïté : « [l']investissement total, incluant l'équité de l'expropriée, est de près de 15 000 000 \$, ce qui exclut une phase ultérieure de développement des « chaletels »⁴¹. C'est également ce que révèlent le plan d'affaires de 9297⁴², le témoignage de sa représentante et les représentations de son avocat devant le TAQ⁴³. Il n'y a pas un iota de preuve démontrant que la Phase 2 était économiquement réalisable.

28. En second lieu, la Cour ne pouvait davantage conclure que la Phase 2 était « juridiquement réalisable ». Comme l'indique le rapport d'expertise en urbanisme de la Municipalité⁴⁴, le *Règlement de zonage n° 601*⁴⁵ prévoit une densité maximale de cinq logements par hectare dans la zone où 9297 disait envisager la construction de ses « chaletels ». En outre, lorsque le projet est localisé près d'un cours d'eau, comme c'est le cas en l'espèce, la densité maximale autorisée est réduite de moitié (2,5 logements par hectare). Par conséquent, l'experte de la Municipalité conclut que la réglementation municipale aurait autorisé la construction d'au plus 27 « chaletels », bien loin des 72 projetés par 9297. Cette conclusion, reprise dans la décision du TAQ⁴⁶, n'est pas contredite par le rapport d'expertise en urbanisme de 9297.
29. Pour affirmer que la Phase 2 était juridiquement réalisable, la Cour du Québec semble s'appuyer sur la modification du *Règlement de zonage n° 601* survenue en 2015. À ce sujet, elle écrit dans son jugement « [qu'à] l'époque des premiers pourparlers, les projets intégrés du type proposé par 9297 n'étaient pas permis. C'est pourquoi Val-David modifie sa réglementation pour permettre le projet de redéveloppement que propose 9297 »⁴⁷. Au soutien de ce qui précède, la Cour réfère au témoignage du directeur du Service de l'urbanisme de la Municipalité devant le TAQ⁴⁸. Or, ce dernier n'a jamais déclaré que la Phase 2 du projet était conforme au *Règlement de zonage n° 601*. Il a plutôt indiqué que la nouvelle réglementation permettait désormais les « projets intégrés », c'est-à-dire les projets où plusieurs habitations principales se situent sur un même lot (la règle étant normalement d'une habitation principale par lot)⁴⁹. Le fait d'autoriser les projets intégrés ne signifie donc pas automatiquement que le projet spécifiquement envisagé par 9297 était conforme à la réglementation municipale. Comme nous venons de le voir, il ne l'était pas, car il ne respectait pas la densité maximale de logements par hectare prévue au *Règlement de zonage n° 601*.

⁴⁰ Plan d'affaires daté d'avril 2019, p. 58 (pièce P-4, p. 300).

⁴¹ Décision du TAQ, par. 25 (pièce P-2, p. 7).

⁴² Plan d'affaires daté d'avril 2019 (pièce P-4, p. 241).

⁴³ Représentations de Me Beausoleil, 11 mars 2022, p. 10, lignes 8 à 12 (pièce P-7, p. 1686).

⁴⁴ Rapport d'expertise en urbanisme d'Hélène Doyon, p. 56 (pièce P-6, p. 958).

⁴⁵ *Règlement de zonage* (codification administrative), Conseil municipal de la municipalité du village de Val-David, *Règlement n° 601-21*, 19 juin 2015, chapitre 9, section 5.4 (pièce P-11, p. 15).

⁴⁶ Décision du TAQ, par. 89-90 (pièce P-2, p. 19).

⁴⁷ Jugement de la Cour du Québec, par. 59.1 (pièce P-1, p. 12).

⁴⁸ Décision du TAQ, par. 80 (pièce P-2, p. 18).

⁴⁹ Rapport d'expertise en urbanisme d'Hélène Doyon, p. 52 (pièce P-6, p. 954).

ii. La Phase 1 du projet n'était pas économiquement réalisable

30. Bien que la décision du TAQ ne se prononce pas directement sur cette question, il est important de souligner que la preuve administrée en première instance ne démontre nullement que la Phase 1 était *économiquement* réalisable. Comme le souligne le TAQ⁵⁰, la seule preuve concernant le financement de la Phase 1 provient, d'une part, du témoignage de la représentante de 9297 et, d'autre part, de la page 58 de son plan d'affaires (qui ne fait qu'énumérer des sources de financement, sans plus)⁵¹. Or, 9297 n'a pas produit au dossier les conventions de financement ni les conditions que celles-ci comportaient, contrairement aux exigences de la règle de la meilleure preuve⁵². La Municipalité a soulevé cette lacune fondamentale en première instance⁵³ et en appel⁵⁴.
31. La Cour du Québec, quant à elle, estime que la preuve devant le TAQ était « amplement suffisante »⁵⁵ pour établir que le projet était économiquement réalisable. Sur l'aspect du financement, elle se limite à souligner que 9297 avait témoigné avoir reçu des prêts et des subventions totalisant 7 225 600 \$⁵⁶, sans toutefois motiver en quoi il convenait d'écarter l'argument de la Municipalité concernant le non-respect de la règle de la meilleure preuve.
32. En terminant, que les Phases 1 et 2 soient distinctes, comme le démontre la preuve, ou qu'il s'agisse d'un « concept d'ensemble », comme le retient à tort la Cour⁵⁷, il reste que la Phase 2 n'était pas réalisable d'un point de vue juridique ni d'un point de vue économique. Par conséquent, l'acceptation de la prémisse voulant que le projet constitue un « concept d'ensemble » qui ne pourrait pas être scindé emporte la conclusion que l'*ensemble* du projet de 9297 – et non uniquement le complexe immobilier des « *chaletels* » – n'était pas réaliste, indépendamment de toute expropriation.

C. La Cour du Québec a rendu une décision déraisonnable en concluant que le TAQ n'avait pas commis d'erreur révisable

33. Même en retenant le cadre d'analyse formulé par la Cour du Québec, et à supposer même, pour les fins de discussion, que le projet de 9297 était réaliste, ce qui n'est pas admis, le jugement de la Cour se bute néanmoins à une faille décisive. En concluant que le TAQ n'a pas commis d'erreur révisable dans sa décision, la Cour a exercé sa fonction d'appel de manière déraisonnable eu égard aux normes applicables en appel et à la nature des questions qu'elle devait trancher. D'une part, la Cour a omis de statuer sur des éléments centraux au litige, sans justifier pourquoi. D'autre part, le résultat s'avère indéfendable compte tenu des contraintes factuelles et juridiques pertinentes qui ont une incidence sur la décision.

⁵⁰ Décision du TAQ, par. 26 (pièce P-2, p. 8).

⁵¹ Plan d'affaires daté d'avril 2019, p. 58 (pièce P-4, p. 300).

⁵² C.c.Q., art. 2860. 9297 n'a pas démontré, conformément au deuxième alinéa de cette disposition, qu'elle avait été empêchée de produire ces écrits.

⁵³ Représentations de la Municipalité, 11 mars 2022, p. 125 à 128 (pièce P-7, p. 1715 et 1716).

⁵⁴ Mémoire de la Municipalité, par. 92 (pièce P-3, p. 28).

⁵⁵ Jugement de la Cour du Québec, par. 60 (pièce P-1, p. 13).

⁵⁶ Jugement de la Cour du Québec, par. 59.4 (pièce P-1, p. 13).

⁵⁷ Jugement de la Cour du Québec, par. 12 (pièce P-1, p. 3).

34. La décision du TAQ repose essentiellement sur l'idée voulant que la venue d'une nouvelle école s'avère incompatible avec le projet de 9297 puisque cela irait à l'encontre du caractère paisible du secteur. Cependant, cette détermination est entachée de plusieurs erreurs manifestes et déterminantes concernant l'impact réel de l'expropriation.
35. D'abord, la Municipalité a fait entendre un expert acousticien qui a i) analysé l'environnement sonore actuel du site de la Sapinière et ii) évalué le niveau prévisible de bruit additionnel qu'entraînera la future école. Ce dernier conclut que la présence d'une école sur le site de la Sapinière « ne modifierait pas fondamentalement l'environnement sonore existant »⁵⁸ et que « le bruit routier ne représente[rait] pas une contrainte ou un obstacle à l'opération d'un centre de villégiature dans le voisinage de l'école, ou tout autre scénario d'utilisation du site à des fins résidentielles, commerciales ou récréatives »⁵⁹. Or, bien que cette opinion n'ait été contredite par aucune preuve d'expert de la part de 9297, le TAQ l'a rejetée sans motif valable, commentant ainsi une erreur justifiant l'intervention de la Cour du Québec.
36. En effet, comme l'explique la Cour d'appel dans *Lavoie c. Grégoire*⁶⁰, un tribunal de première instance commet une erreur lorsqu'il écarte sans motifs valables l'opinion non contredite d'un expert⁶¹. La doctrine est du même avis : « [l']expert a une compétence spécialisée et a pour rôle d'éclairer objectivement le juge sur des matières scientifiques et techniques. Son témoignage non contredit ne peut être écarté arbitrairement et doit être généralement accepté »⁶². Pour écartier une preuve d'expert non contredite, il faut des « raisons sérieuses »⁶³.
37. En l'espèce, le TAQ n'était pas en présence d'expertises contradictoires et n'a identifié aucun motif sérieux pour écartier l'opinion non contredite de l'expert de la Municipalité. Devant la Cour du Québec, il s'agissait de l'un des principaux arguments soulevés par la Municipalité, celle-ci plaidant que la preuve administrée devant le TAQ ne démontrait tout simplement pas que la partie restante de la propriété de 9297 ne pouvait être utilisée convenablement, notamment à la lumière de la preuve d'expert non contredite⁶⁴. Or, la Cour omet complètement d'analyser si le TAQ a erré en écartant de la sorte l'opinion de l'expert de la Municipalité sur une question aussi fondamentale que l'incidence prévisible de la future école sur l'environnement sonore du site de la Sapinière. En somme, la Cour a omis de statuer sur un élément central au litige,

⁵⁸ Rapport d'étude acoustique de V. Chavand, p. 39 (pièce P-6, p. 1101).

⁵⁹ Rapport d'étude acoustique de V. Chavand, p. 35 (pièce P-6, p. 1097).

⁶⁰ 2021 QCCA 793.

⁶¹ *Id.*, par. 23-24 (référence omise).

⁶² Catherine Piché, *La preuve civile*, 6^e éd., Montréal, Yvon Blais, 2020, n° 529. Voir aussi *L.P. c. L.J.*, 2011 QCCA 1233, par. 64-65; *J.M.R. c. S.M.*, 2006 QCCA 140, par. 16-17; *Remer Bros. Investment Corp. c. Robin*, [1966] R.C.S. 506, 509-512.

⁶³ *Lachance c. Bertrand*, 2018 QCCA 718, par. 10. Selon l'auteur Ducharme, le non-respect des obligations imposées par les articles 418 à 420 de l'ancien *Code de procédure civile* (aujourd'hui les articles 235 à 237 C.p.c.), comme un manquement aux devoirs de l'expert dans l'accomplissement de ses fonctions, peut constituer un motif « suffisamment sérieux pour écartier l'opinion de l'expert » : Léo Ducharme, *L'administration de la preuve*, 4^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2010, par. 1355, citant *Roy c. Faucher-Speer*, J.E. 2003-1977 (C.S.), par 43.

⁶⁴ Mémoire de la Municipalité, par. 76-90 (pièce P-3, p. 23-28).

lequel aurait eu un impact déterminant sur l'analyse du bien-fondé de la requête en expropriation totale de 9297. Cette omission rend son jugement déraisonnable⁶⁵.

38. Par ailleurs, en se limitant à confirmer la conclusion du TAQ selon laquelle 9297 ne pouvait plus utiliser convenablement la partie restante de sa propriété, sans fournir de motifs, la Cour passe également sous silence plusieurs autres éléments déterminants, notamment le fait que le site ne présentait pas véritablement le niveau de quiétude recherché par 9297, que le projet de 9297 aurait lui-même généré un niveau considérable d'activité et de bruit, et que la décision du TAQ reposait sur l'impact présumé d'événements futurs dont certains ne découlent aucunement de l'expropriation. Il s'agit pourtant d'autant d'erreurs de fait manifestes et déterminantes commises par le TAQ dans sa décision qui commandait l'intervention de la Cour du Québec, siégeant en appel.

PARTIE V - LA RÉPARATION

39. En l'espèce, le renvoi de l'affaire pour un nouvel examen par la Cour du Québec heurterait la règle voulant que les litiges administratifs, comme celui en l'espèce, soient réglés avec célérité. L'utilisation efficace des ressources publiques milite en défaveur du renvoi de l'affaire à la Cour du Québec⁶⁶, d'autant plus que cette dernière n'est pas dans une meilleure position que cette Cour pour apprécier la preuve au dossier et pour analyser les questions de droit et de fait soulevées dans le cadre du présent litige.
40. Pour ces motifs, la Municipalité demande respectueusement à cette Cour d'accueillir son pourvoi en contrôle judiciaire selon ses conclusions.

LE TOUT avec frais de justice.

Montréal, le 11 octobre 2024

LCM Avocats inc.

LCM AVOCATS INC.

Avocats de la demanderesse

M^e Dominique Ménard

M^e Christophe Savoie

600, boul. de Maisonneuve Ouest

27^e étage

Montréal (Québec) H3A 3J2

514.375.2683 (M^e Ménard)

514.375.5551 (M^e Savoie)

Courriels : dmenard@lcm.ca | csavoie@lcm.ca

⁶⁵ *Shan Chen c. Cour du Québec, Division administrative et d'appel*, 2022 QCCS 3772, par. 46-47; *Godbout c. Municipalité de Saint-Cyrille-de-Lessard*, 2023 QCCS 1151, par. 41; *Fraternité des policiers et policières de la Ville de Québec c. Ville de Québec*, 2018 QCCS 2917, par. 66;

⁶⁶ *Dowd c. Paul*, 2022 QCCA 267, par. 28. Voir aussi *Canada (Ministre de la Citoyenneté et de l'Immigration) c. Vavilov*, 2019 CSC 65, par. 140.

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

No. : 700-17-020726-245

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre civile)

MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAL-DAVID

Demanderesse

-c.-

COUR DU QUÉBEC

Défenderesse

-et-

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC,

-et-

9297-8246 QUÉBEC INC.

Mis en cause

**LISTE PRÉLIMINAIRE DES AUTORITÉS DE LA DEMANDERESSE
MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAL-DAVID**

	Onglet
Législation	
<i>Loi sur l'expropriation</i> , RLRQ, c. E-24	1
<i>Loi concernant l'expropriation</i> , RLRQ, c. E-25	2
<i>Code procédure civile du Québec</i> , RLRQ, c. C-25 (extraits)	3
Jurisprudence	
<i>Ville de Montréal c. Société en commandite Locoshop Angus</i> , 2021 QCCA 1217, requêtes pour autorisation de pourvoir à la Cour suprême rejetées (C.S. Can., 2022-05-26) 39898	4
<i>Québec (ministre des Transports) c. 2757-4078 Québec inc.</i> , 2015 QCTAQ 1083, désistement de requête pour permission d'appeler, C.Q., 2018-02-28	5
<i>Société québécoise d'assainissement des eaux c. Bouchard</i> , TAQ, 1999-02-11, SOQUIJ AZ-50198357	6

<i>Société québécoise d'assainissement des eaux c. Doransy</i> , [1999] T.A.Q. 701	7
<i>Société québécoise d'assainissement des eaux c. Gagnon</i> , T.A.Q., 1999-02-11, SOQUIJ AZ-50198468	8
<i>Hydro-Québec c. Développements CMPM</i> , 2017 CanLII 16021 (QC TAQ)	9
<i>Laval (Ville) c. Azim Nanji Holdings inc.</i> , 2021 CanLII 28302 (QC TAQ)	10
<i>Laval (Ville) c. Les Investissements Baganel inc.</i> , 2021 CanLII 28132 (QC TAQ)	11
<i>Gatineau (Ville) c. Robbie Skaff</i> , 2002 CanLII 56087 (QC TAQ)	12
<i>Société d'assainissement des eaux c. Bouchard</i> , 1999 CanLII 29903 (QC TAQ)	13
<i>Laval (Ville) c. Les Investissements Baganel inc.</i> , 2021 QCTAQ 03472	14
<i>Ville de Laval c. Azim Nanji Holdings inc.</i> , 2021 QCTAQ 03471	15
<i>Canada (ministre de la Citoyenneté et de l'Immigration) c. Vavilov</i> , 2019 CSC 65 (CanLII), [2019] 4 RCS 653	16
<i>FPI Boardwalk Québec inc. c. Tribunal administratif du logement</i> , 2024 QCCS 3392	17
<i>Cayer-Boucher c. Cour du Québec</i> , 2023 QCCS 744	18
<i>Procureure générale du Québec c. Tribunal administratif du Québec</i> , 2021 QCCS 5288	19
<i>Lavoie c. Grégoire</i> , 2021 QCCA 793	20
<i>L.P. c. L.J.</i> , 2011 QCCA 1233	21
<i>J.M.R. c. S.M.</i> , 2026 QCCA 140	22
<i>Remer Bros. Investment Corp. c. Robin</i> , [1966] R.C.S. 506	23
<i>Lachance c. Bertrand</i> , 2018 QCCA 718	24
<i>Roy c. Faucher-Speer</i> , J.E. 2003-1977 (C.S.)	25
<i>Shan Chen c. Cour du Québec, Division administrative et appel</i> , 2022 QCCS 3772	26
<i>Godbout c. Municipalité de Saint-Cyrille-de-Lessard</i> , 2023 QCCS 1151	27
<i>Fraternité des policiers et policières de la Ville de Québec c. Ville de Québec</i> , 2018 QCCS 2917	28
<i>Dowd c. Paul</i> , 2022 QCCA 267	29

Doctrine	
Catherine Piché, <i>La preuve civile</i> , 6 ^e éd., Montréal, Yvon Blais, 2020	30
Léo Ducharme, <i>L'administration de la preuve</i> , 4 ^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2010	31

Montréal, le 11 octobre 2024

LCM Avocats inc.

LCM AVOCATS INC.

Avocats de la demanderesse

M^e Dominique Ménard

M^e Christophe Savoie

600, boul. de Maisonneuve Ouest

27^e étage

Montréal (Québec) H3A 3J2

514.375.2683 (M^e Ménard)

514.375.5551 (M^e Savoie)

Courriels : dmenard@lcm.ca | csavoie@lcm.ca

No. 700-17-020726-245

**PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE**

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre civile)

MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAL-DAVID

Demanderesse

c.

COUR DU QUÉBEC

Défenderesse

c.

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC

-et-

9297-8246 QUÉBEC INC.

Mis en cause

**MÉMOIRE DE LA DEMANDERESSE
MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAL-DAVID**

ORIGINAL



Dossier 71603.1
BL5788

M^e Dominique Ménard
514.375.2683 | dmenard@lcm.ca

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

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