

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
SIÈGE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-700258-247
(460-22-006782-221)

DATE : 5 mai 2025

**FORMATION : LES HONORABLES FRANÇOIS DOYON, J.C.A.
PATRICK HEALY, J.C.A.
CHRISTINE BAUDOIN, J.C.A.**

VILLE DE GRANBY
APPELANTE – défenderesse
c.

JONESCO INC.
INTIMÉE – demanderesse

ARRÊT

[1] L'appelante, la Ville de Granby, se pourvoit contre un jugement rendu le 3 avril 2024 par la Cour du Québec (l'honorable Denis Lapierre), qui accueille la demande en réception de l'indu de l'intimée, Jonesco inc., représentant la somme versée en trop à l'appelante à titre de contribution pour fins de parc¹.

[2] L'intimée, une compagnie immobilière, entreprend au milieu des années 2000 un projet de développement sur un vaste terrain situé à Granby. Conformément à la réglementation municipale, la Ville exige que 10 % de la superficie du site soit cédée pour fins de parc. En 2006, le conseil municipal approuve le projet de morcellement, à la condition que la cession de certains terrains identifiés se concrétise. En 2014, l'intimée cède officiellement deux lots à titre de contribution pour fins de parc à la Ville. L'acte de cession notarié (P-10) précise bien que « *Ces lots représentant le dix pourcent (10 %)*

¹ Jonesco inc. c. Ville de Granby, 2024 QCCQ 1222 [jugement entrepris].

exigé par la Loi pour l'espace parc ». En 2022, dans le cadre d'une nouvelle opération cadastrale, la Ville conclut que la contribution de 2014 est insuffisante. Elle réclame par conséquent la valeur manquante en argent que l'intimée paie alors sous protêt pour éviter de retarder le développement de son projet.

[3] Lors de l'audience en première instance, le juge prend sous réserve une objection soulevée par l'avocat de l'intimée fondée sur l'article 2863 C.c.Q. Cette objection visait à empêcher que la représentante de la Ville ne contredise les termes de l'acte de cession notarié (P-10), en affirmant que les deux lots cédés pour fins de parc ne correspondaient pas, dans les faits, au seuil du 10 % stipulé. L'appelante, pour sa part, soutenait que le témoignage de sa représentante était nécessaire afin d'interpréter le contrat et invitait le juge à rejeter l'objection.

[4] Après avoir entendu la preuve, le juge accueille l'objection formulée par l'intimée. Il estime que l'appelante ne peut, par son témoignage, contredire l'acte de cession notarié (P-10) qui constate le transfert par l'intimée des lots à la Ville à titre de contribution pour fins de parc. Il estime que le texte est clair et ne nécessite aucune interprétation. Il précise :

[28] Les mots « *ces lots représentant le dix pourcent (10%) exigé par la Loi pour l'espace parc* » pourraient difficilement être plus clairs. Il y a là une déclaration ayant visiblement pour effet, sinon pour but de régler la contribution pour fins de parc de façon définitive.²

[5] Le juge conclut en outre que même s'il avait rejeté l'objection, cela n'aurait eu aucun impact sur sa décision étant donné que la preuve en l'espèce ne permet pas de conclure qu'en transigeant avec l'intimée, l'appelante acceptait moins que le 10 % exigé par sa réglementation. En effet, ni l'acte de cession notarié ni même la résolution municipale l'autorisant ne font état de la superficie des lots effectivement cédés pour fins de parc, rendant par conséquent impossible de déterminer si la transaction constatée par l'acte de cession est bel et bien contraire à la réglementation, comme le soutient la Ville³.

[6] En appel, la norme d'intervention d'une question portant sur l'interprétation d'un contrat est celle de l'erreur manifeste et déterminante⁴. L'appelante n'en identifie aucune et la Cour non plus. Comme le souligne le premier juge, le témoignage de la représentante de la Ville visait essentiellement à contredire la stipulation contractuelle

² Jugement entrepris, par. 28.

³ La Cour précise à cet égard que la résolution autorisant l'appelante à signer l'acte de cession n'est pas déposée dans le dossier d'appel.

⁴ *Uniprix inc. c. Gestion Gosselin et Bérubé inc.*, 2017 CSC 43, par. 41. Voir aussi : *Churchill Falls (Labrador) Corp. c. Hydro-Québec*, 2018 CSC 46, par. 49; *9147-8966 Québec inc. c. Côté*, 2024 QCCA 1669, par. 30; *10534528 Canada inc. c. 9096-8504 Québec inc.*, 2023 QCCA 625, par. 9; *Bruneau Électrique inc. c. Groupe Roger Faguy*, 2019 QCCA 1670, par. 17.

selon laquelle les lots cédés représentaient 10 % de la superficie totale du projet, ce qui constituait l'essence même de l'entente.

[7] Vu le défaut de l'appelante d'établir la superficie exacte qui aurait été cédée au lieu du 10 % exigé⁵, le juge ne commet pas d'erreur révisable en considérant non prépondérante la preuve selon laquelle l'acte de cession notarié signé par la Ville serait effectivement contraire à son règlement.

[8] Compte tenu de ce qui précède, il n'y a pas lieu d'aborder les autres questions soulevées puisque ceci règle le sort de l'appel.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

[9] **REJETTE** l'appel, avec les frais de justice.

FRANÇOIS DOYON, J.C.A.

PATRICK HEALY, J.C.A.

CHRISTINE BAUDOIN, J.C.A.

Me Simon Frenette
DHC AVOCATS
Pour l'appelante

Me Benoit Galipeau
ARCHER CONSEILLERS JURIDIQUES
Pour l'intimée

Date d'audience : 1^{er} mai 2025

⁵ D'ailleurs, le juge mentionne bien que les chiffres apparaissant dans la demande de lotissement D-3 et dans le tableau D-9 « Calcul pour fins de parc » en 2022, soumis par la Ville n'ont pas été expliqués au tribunal pas plus que la différence entre ceux-ci et le chiffre initialement utilisé par la Ville pour l'établissement de la contribution de 10 % exigée. Voir note de bas de page 14 du jugement entrepris.