

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
SIÈGE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-031367-253
(505-17-014952-248)

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE : Le 5 mars 2025

L'HONORABLE FRÉDÉRIC BACHAND, J.C.A.

PARTIE REQUÉRANTE	AVOCAT
VILLE DE SAINT-BRUNO-DE-MONTARVILLE	Me PIERRE FRANÇOIS MCNICOLLS <i>(Bélanger, Sauvé)</i>
PARTIES INTIMÉES	AVOCATE
DEVCO DÉVELOPPEMENT INC. GESTION ID1 INC.	Me PASCALE DRAPEAU <i>(BCF)</i>
PARTIE MISE EN CAUSE	
TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC	ABSENT ET NON REPRÉSENTÉ

DESCRIPTION : **Demande pour permission d'appeler d'un jugement rendu en cours d'instance le 13 janvier 2025 par l'honorable Sophie Picard de la Cour supérieure, district de Longueuil (Art. 31 et 357 C.p.c.).**

Greffière-audicière : Mélanie Camiré

Salle : RC-18

AUDITION

10 h 14 Début de l'audience. Identification du dossier et des avocats.

Remarques préliminaires.

10 h 15 Argumentation de Me McNicolls.

10 h 34 Argumentation de Me Drapeau.

10 h 42 Réplique par Me McNicolls.

10 h 47 Suspension de l'audience.

10 h 59 Reprise de l'audience.

PAR LE JUGE : Jugement – voir page 3.

11 h 00 Fin de l'audience.

Mélanie Camiré, Greffière-audicière

JUGEMENT

[1] La requérante souhaite porter en appel un jugement de la Cour supérieure ordonnant le sursis d'une procédure d'expropriation qu'elle a introduite à l'égard de quatre lots dont les intimées sont propriétaires¹.

[2] Ce jugement, rendu en cours d'instance, est sujet à appel sur permission aux termes de l'article 31 al. 2 *C.p.c.*². La permission d'appeler ne sera accordée que si la requérante démontre que l'appel envisagé est dans l'intérêt de la justice, notamment parce qu'il soulève des questions méritant l'attention de la Cour, qu'il présente des chances raisonnables de succès et qu'il s'accorde aux principes directeurs de la procédure³. En outre, il est bien établi que la permission d'appeler d'un jugement ordonnant un sursis n'est accordée que dans des circonstances exceptionnelles⁴.

[3] La requérante ne m'a pas convaincu qu'il y avait lieu d'accorder la permission d'appeler.

[4] Certes, la juge était appelée à appliquer une disposition de droit nouveau, l'article 17 al. 2 de la *Loi concernant l'expropriation*⁵ (« Loi »), qui est entrée en vigueur le 29 décembre 2023. Alors qu'auparavant, une procédure d'expropriation était suspendue automatiquement dès que la personne expropriée contestait le droit à l'expropriation en Cour supérieure, sauf si le tribunal ordonnait la poursuite de la procédure, la règle est désormais inversée : une telle contestation n'a plus d'effet suspensif, à moins que le tribunal n'en décide autrement. Or, le fait que la Cour serait appelée à se prononcer pour la première fois sur cette disposition ne suffit pas, à lui seul, pour accorder la permission d'appeler. De plus, à ce stade-ci, il ne semble exister aucune controverse jurisprudentielle quant au cadre juridique applicable. En effet, dans les quelques autres jugements qui ont

¹ *Devco Développement inc. c. Ville de Saint-Bruno-de-Montarville*, 2025 QCCS 47 [jugement entrepris].

² Voir, par analogie : *Alliance internationale des employés de scène, de théâtre, techniciens de l'image, artistes et métiers connexes des États-Unis, ses territoires et du Canada, FAT-COI, FTQ, Aiest/IATSE, section locale 262 c. Cineplex Divertissement (Cinéma Ste-Foy)*, 2019 QCCA 187, paragr. 1-2 et 4; *Commission municipale du Québec c. Noreau*, 2024 QCCA 241 (j. unique), paragr. 1-3.

³ Voir par ex. : *Devimco Immobilier inc. c. Garage Pit Stop inc.*, 2017 QCCA 1 (j. unique), paragr. 9; *Allianz Global Risks US Insurance Company c. SNC-Lavalin inc.*, 2023 QCCA 666, paragr. 53.

⁴ Voir par ex. : *Alliance internationale des employés de scène, de théâtre, techniciens de l'image, artistes et métiers connexes des États-Unis, ses territoires et du Canada, FAT-COI, FTQ, Aiest/IATSE, section locale 262 c. Cineplex Divertissement (Cinéma Ste-Foy)*, 2019 QCCA 187, paragr. 4; *Commission municipale du Québec c. Noreau*, 2024 QCCA 241 (j. unique), paragr. 3.

⁵ RLRQ c. E-25.

été portés à ma connaissance⁶, les juges ont appliqué — comme ce fut le cas en l'espèce — le cadre d'analyse découlant de l'arrêt *Metropolitan Stores*⁷. Aucun autre élément au dossier ne me donne à penser que l'appel envisagé soulèverait une question de droit méritant l'attention de la Cour.

[5] Dans sa demande de permission d'appeler, la requérante soutient par ailleurs que la juge a erré en droit en omettant d'analyser globalement les critères applicables en matière de sursis et de tenir compte de la volonté clairement exprimée par le législateur de rompre avec le passé. À mon avis, ces arguments sont voués à l'échec. À la lecture du jugement entrepris, il est clair que la juge était consciente de l'importance d'analyser les critères applicables de manière globale⁸ et du fait que l'article 17 al. 2 de la *Loi* modifie de manière importante les modalités du sursis dans un contexte d'expropriation⁹.

[6] Pour le reste, la requérante s'en prend essentiellement à l'application que la juge a faite du cadre d'analyse découlant de l'arrêt *Metropolitan Stores* aux circonstances de la présente affaire. Or, à mon avis, la juge s'est livrée à une analyse des éléments au dossier qui est à la fois minutieuse et exempte de faiblesse apparente. Ayant à l'esprit la retenue qui s'impose à l'égard de décisions relevant du pouvoir discrétionnaire dont disposent les juges de première instance — laquelle retenue implique notamment qu'une cour d'appel ne peut intervenir simplement parce qu'elle aurait exercé ce pouvoir différemment —, j'estime que la requérante n'a pas démontré qu'elle avait des chances raisonnables de convaincre une formation de la Cour d'infirmer le jugement entrepris.

POUR CES MOTIFS, LE SOUSSIGNÉ :

[7] **REJETTE** la demande de permission d'appeler, avec les frais de justice.

FRÉDÉRIC BACHAND, J.C.A.

⁶ *Pelletier c. Ville d'Alma*, 2024 QCCS 3377, paragr. 9; 9379-1242 *Québec inc. c. Ville de Sept-Îles*, 2024 QCCS 3611, paragr. 13; *Société immobilière 2081-2083 Marie-Victorin inc. c. Ville de Varennes*, 2024 QCCS 3969, paragr. 15; 9351-2663 *Québec inc. c. Ville de Mont-Tremblant*, 2024 QCCS 4082, paragr. 8.

⁷ *Manitoba (P.G.) c. Metropolitan Stores Ltd.*, [1987] 1 R.C.S. 110 [« *Metropolitan Stores* »].

⁸ Jugement entrepris, paragr. 10, 36 et 39.

⁹ *Id.*, paragr. 6-7.