

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
SIÈGE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-700359-250, 500-09-031685-258
(760-17-007010-245)

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE : Le 19 décembre 2025

L'HONORABLE PETER KALICHMAN, J.C.A.

PARTIES REQUÉRANTES	AVOCAT
AUTOCAR ROYAL INC. 9505-7154 QUÉBEC INC. GESTION ASTUCE INC.	Me Nikolas Blanchette DLA PIPER (CANADA) Absent
PARTIE INTIMÉE	AVOCAT
VILLE DE SAINT-LAZARE	Me Jean-Gabriel Mercier Rancourt RANCOURT LEGAULT JONCAS Absent
PARTIE MISE EN CAUSE	
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ VAUDREUIL-SOULANGES	Absente et non représentée

DESCRIPTION : **500-09-700359-250**

Demande de permission d'appeler d'un jugement rendu en cours d'instance le 7 février 2025 par l'honorable Ian Demers de la Cour supérieure, district de Beauharnois (Art. 31 et 357 C.p.c.).

500-09-031685-258

Demande de permission d'appeler d'un jugement rendu en cours d'instance le 20 août 2025 par l'honorable Luc Morin de la Cour supérieure, district de Beauharnois (Art. 31 et 357 C.p.c.).

Greffière-audicière : Mélanie Camiré

Salle : RC-18

AUDITION

Continuation de l'audience 17 décembre 2025. Les parties ont été dispensées d'être présentes à la Cour.

PAR LE JUGE : Jugement – voir page 4.

Mélanie Camiré, Greffière-audicière

JUGEMENT

[1] Les requérantes demandent la permission d'interjeter appel de deux jugements rendus par la Cour supérieure dans le même dossier. Le premier, rendu le 7 février 2025 par l'honorable Ian Demers, accueille la demande de l'intimée visant à rejeter le rapport d'expert d'un urbaniste¹. Parallèlement au dépôt de la demande de permission d'appeler de ce jugement, les requérantes ont transmis un deuxième rapport rédigé par le même urbaniste. Cela a incité l'intimée à demander à nouveau le rejet du rapport, ce qui a conduit au deuxième jugement rendu le 20 août 2025 par l'honorable Luc Morin². Le juge Morin a partiellement accueilli la demande de l'intimée ordonnant aux requérantes de corriger le rapport en supprimant les sections 2.5 et 2.6 et les autorisant à déposer le rapport corrigé.

[2] La requérante Autocar Royal inc. est une entreprise de transport scolaire. Elle souhaite stationner ses autobus sur un terrain acquis en 2024 situé dans les limites du territoire de la partie intimée, Ville de Saint-Lazare. Or, la Ville estime qu'une telle utilisation est prohibée par les règlements municipaux et refuse de délivrer un certificat d'occupation. Les requérantes introduisent donc une demande devant la Cour supérieure en vue de forcer la Ville à délivrer le certificat ou, à défaut, de confirmer qu'elles bénéficient d'un droit acquis à une telle utilisation. C'est dans ce contexte qu'elles ont déposé le premier rapport d'expert.

[3] Le juge Demers partage l'avis de la Ville selon lequel le rapport ne fait pas appel aux connaissances de l'expert en urbanisme, mais constitue plutôt un avis juridique sur la conformité de l'utilisation proposée avec les règlements municipaux. Au paragraphe 26, il écrit :

[26] Dans le corps de son analyse, l'expert se livre à la démarche que suivrait le juge du fond saisi du pourvoi d'Autocar inc. : il examine le schéma d'aménagement pour en dégager l'impact sur les obligations réglementaires de la Ville, notamment en matière de planification, le rôle d'un règlement de contrôle intérimaire et la portée de celui qui est en cause, le règlement de zonage, la classification des usages et l'interprétation de la Ville. Avant de conclure, il annonce l'objectif de la section 2.4 de son rapport :

¹ *Autocar Royal inc. c. Ville de Saint-Lazare*, 2025 QCCS 296.

² *Autocar Royal inc. c. Ville de Saint-Lazare*, C.S. Beauharnois (Ch. civ.), n° 760-17-007010-245, 20 août 2025, j. Morin, j.c.q., jugement sur procès-verbal.

L'interprétation de la Ville [au] sujet [de la classification] nous semble donc erronée. Dans les sous-sections suivantes, nous tenterons de démontrer en quoi cette interprétation ne peut être retenue.

[Référence omise]

[4] En ce qui concerne les sections 2.5 et 2.6 du deuxième rapport d'expert, le juge Morin arrive à la même conclusion que le juge Demers et fait écho à son raisonnement. Il écrit que l'objet de ces sections « est d'offrir une interprétation juridique de la réglementation applicable en fonction des paramètres factuels et juridiques propres à la situation opposant les parties »³.

[5] Les requérantes soulèvent des moyens d'appel similaires pour chacun des deux jugements. Elles soutiennent que les juges auraient commis des erreurs de droit et des erreurs de fait manifestes et déterminantes. Elles affirment notamment qu'ils se seraient trompés en ne reconnaissant pas que les rapports traitent de domaines relevant du champ d'expertise d'un urbaniste, tel que l'identification et l'analyse des orientations et des normes d'aménagement. Selon eux, en expliquant la structure du règlement en cause et la mise en perspective par rapport au schéma d'aménagement et au plan d'urbanisme, l'expert aide le juge à faire son travail et ne le fait pas à sa place. En outre, elles font valoir que, puisque la principale témoin de l'intimée est une urbaniste, elle pourra donner son opinion sur des questions que leur expert ne sera pas en mesure d'aborder.

[6] La requête pour permission d'appeler d'un jugement rendu sous l'article 241 *C.p.c.* est décidée selon les critères de l'article 31 *C.p.c.* Les requérantes doivent donc établir que le jugement décide en partie du litige ou cause un préjudice irrémédiable. De plus, l'appel doit soulever une question qui mérite l'attention de la Cour, avoir des chances raisonnables de succès et être conforme aux principes directeurs de la procédure⁴.

[7] D'abord, les requérantes ne parviennent pas à me convaincre que leurs appels comportent des chances raisonnables de succès. Plus précisément, elles ne démontrent pas que les juges ont mal compris le contexte dans lequel la preuve d'expert d'un urbaniste peut être admissible. Au contraire, le fait que le juge Morin leur permette de produire les sections 2.1 à 2.4 du deuxième rapport suggère fortement le contraire. Ce n'est que lorsque l'expert a empiété sur le rôle du juge que cela est devenu problématique, comme l'illustrent les titres des sections 2.5 et 2.6 du deuxième rapport, qui reprennent justement les questions en litige :

³ *Id.*, p. 5.

⁴ *Droit de la famille* — 241363, 2024 QCCA 1143 (j. unique); *Frères Maristes c. B.*, 2024 QCCA 64, par. 4 (j. unique); *Québec (Procureur général) c. Centrale des syndicats démocratiques*, 2018 QCCA 1622, par. 7 (j. unique).

2.5 Compte tenu du plan d'urbanisme, du contexte urbain environnant et de la réglementation applicable, est-ce que le règlement de zonage en vigueur prévoit l'usage souhaité (transport scolaire)?

2.6 Compte tenu du plan du plan d'urbanisme, du contexte urbain environnant et de la réglementation applicable, est-ce que le règlement de contrôle intérimaire (RCI) vise l'usage souhaité (transport scolaire)?

[8] De plus, les requérantes ne démontrent pas que la question qu'elles soulèvent mérite l'attention de la Cour. Selon elles, il existe une controverse dans la jurisprudence quant à savoir s'il faut adopter une approche libérale ou stricte en ce qui concerne l'admissibilité du témoignage d'un urbaniste et qu'il est important que la Cour clarifie l'approche à adopter. Je ne partage pas la position des requérantes selon laquelle la jurisprudence qu'elles invoquent fait état d'une controverse⁵. S'il est vrai que certains juges de la Cour supérieure ont refusé d'exclure des rapports d'experts en urbanisme qui contiennent des avis sur l'applicabilité de la législation, principalement des règlements municipaux, cela a généralement été fait dans le respect du principe de prudence. Sans écarter la possibilité que la Cour puisse un jour examiner si la nature particulière du domaine de l'urbaniste peut justifier une approche plus nuancée de la question, je ne suis pas convaincu que ce soit le bon dossier pour effectuer une telle analyse, d'autant plus que la question en litige implique un chevauchement parfait entre la question ultime à trancher par le juge et l'avis de l'expert.

[9] Enfin, je ne suis pas convaincu que les requérantes subiront un préjudice du fait qu'une urbaniste témoignera en tant que témoin ordinaire pour la Ville et expliquera comment cette dernière en est arrivée à sa position dans cette affaire. À cet égard, il est important de rappeler que le juge saisi du fond sera en mesure de faire la distinction entre la preuve qui peut être apportée par un expert et celle qui ne peut l'être. De plus, comme le deuxième rapport d'expert des requérantes n'a pas été entièrement exclu, son auteur témoignera et pourra fournir toutes les indications que le juge estime nécessaires et appropriées.

⁵ *Hantho c. 9304-7033 Québec Inc.*, 2024 QCCS 3742; *Lafrenière c. Saint-Félicien (Ville)*, 2022 QCCS 4709; *9116-7957 Québec inc. c. Ville de Shannon*, 2020 QCCS 4336; *Succession de Lamarre c. Ville de Saint-Bruno-de-Montarville*, 2019 QCCS 4250; *Ruel c. Société en commandite Rabaska*, 2007 QCCS 1500; *9295-2985 Québec inc. c. Municipalité de Lac-Simon*, 2021 QCCS 457; *Chambly Toyota Inc. c. Carignan (Ville)*, 1997 CanLII 8757 (QC CS); *Sauvé c. Léry (Ville)*, 2023 QCCS 3986; *Construction Aldo Inc. c. Laval (Ville)*, 2019 QCCS 4552; *Dubois c. 2857-3640 Québec Inc. (Fermes Desjardins et Filles)*, 2018 QCCS 5663; *Montréal (Ville) c. Propriétés Bullion Inc.*, 2017 QCCS 1187; *9020-1950 Québec Inc. c. Estérel (Ville)*, 2024 QCCS 4098; *9223-0812 Québec Inc. c. 9245-8678 Québec Inc.*, 2015 QCCS 748.

POUR CES MOTIFS, LE SOUSSIGNÉ :

Dossier 500-09-700359-250

[10] **REJETTE** la demande de permission d'appeler du jugement rendu en cours d'instance le 7 février 2025 par l'honorable Ian Demers, avec les frais de justice;

Dossier 500-09-031685-258

[11] **REJETTE** la demande de permission d'appeler du jugement rendu en cours d'instance le 20 août 2025 par l'honorable Luc Morin, avec les frais de justice.

PETER KALICHMAN, J.C.A.