

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

N° : 700-17-021100-242

DATE : 9 mars 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE CAROLE THERRIEN, J.C.S.

6168191 CANADA LTÉE (CAMPING DONALD)

Demanderesse

c.

VILLE DE MIRABEL

Défenderesse

JUGEMENT INCIDENT

OBJET

[1] Le présent jugement dispose de la demande de déclinatoire de la défenderesse modifiée (**séquence 20**) et de la demande de sursis de l'instance de la demanderesse (**séquence 15**).

CONTEXTE

[2] La demanderesse exploitait un terrain de camping sur le territoire de la Ville de Mirabel (« la Ville »). Elle a fait l'objet d'un avis d'expropriation par la Ville en 2024.

[3] Conformément à la *Loi concernant l'expropriation*¹ (« LCE »), elle a déposé une contestation de l'indemnisation octroyée par la Ville devant le Tribunal administratif du Québec (« TAQ ») à qui elle réclame l'indexation du montant versé.

[4] Bien que la législation prévoit que le TAQ exerce une juridiction exclusive pour décider de la fixation et du versement d'une indemnité due en raison d'une expropriation, la demanderesse introduit le présent recours. La procédure énonce les conclusions suivantes :

a) Une somme à parfaire représentant la différence, entre, le cas échéant, d'une part, la plus haute des sommes entre (i) la valeur des dommages subis par la Demanderesse en raison de la conduite fautive de la ville en vertu de l'article 1457 C.c.Q. et (ii) la valeur de la juste et préalable indemnité d'expropriation des Lots en vertu des articles 952 C.c.Q. et 6 de la Charte et, d'autre part, l'indemnité à être fixée par le TAQ pour l'expropriation de ces Lots;

b) Une somme à parfaire représentant les autres dommages subis en raison de la conduite fautive de la Ville, incluant ceux aux opérations de la Demanderesse, en vertu de l'art. 1457 C.c.Q.;

c) Une somme de 100 000 \$ à parfaire à titre de dommages-intérêts de la Demanderesse en vertu de l'article 49 de la Charte;

[5] La Ville demande que la Cour supérieure décline sa compétence et renvoie la demande devant le TAQ.

[6] La demanderesse oppose que la Cour supérieure conserve sa compétence pour statuer sur sa demande, mais elle veut que l'instance soit suspendue jusqu'à ce que le TAQ rende une décision finale sur l'indemnisation en vertu de la LCE.

L'ANALYSE

1. Quant au moyen déclinatoire

[7] La Cour d'appel² précise les critères déterminants pour décider de la compétence matérielle du Tribunal et la démarche qui doit être suivie :

[43] Une cour de justice est matériellement compétente ou elle ne l'est pas. À titre de tribunal de droit commun, la Cour supérieure peut entendre toute demande qui n'est pas attribuée exclusivement à un autre tribunal. Sous réserve de certaines contraintes constitutionnelles, sa compétence inhérente peut être amoindrie en faveur d'un autre tribunal, mais uniquement par une disposition législative claire et expresse. La compétence s'apprécie à l'égard des parties, de l'objet du litige et des réparations demandées.

¹ *Loi concernant l'expropriation*, RLRQ, c. E-25 [LCE].

² *Conseil de bande de Pessamit c. Rock*, 2025 QCCA 113.

[44] Cette analyse de la compétence d'un tribunal, au stade d'un moyen déclinatoire soulevant l'absence de compétence *ratione materiae*, doit être faite en tenant les faits allégués pour avérés, ce qui impose la prudence dans l'analyse du moyen afin de ne pas mettre fin prématurément à un litige.

[45] Pour statuer sur un moyen déclinatoire *ratione materiae*, il ne faut pas s'arrêter à la qualification de la demande par une partie, laquelle peut donner « superficiellement l'apparence » qu'il s'agit d'un recours au sujet duquel le tribunal a compétence. Il s'agit plutôt de cerner « la nature essentielle du litige », en se fondant sur « une appréciation réaliste du résultat concret visé par le demandeur ». À cette fin, il peut être nécessaire « [d'] anticiper également les moyens de défense les plus évidents ».

[46] Dans l'arrêt de principe *Weber c. Ontario Hydro*, la Cour suprême préconise une méthode d'analyse en deux étapes afin d'identifier le tribunal compétent pour statuer sur un litige. La première étape porte sur l'examen des dispositions législatives en cause, particulièrement celles ayant trait à la compétence, et la seconde nécessite d'identifier l'essence du litige en examinant non pas sa qualification juridique par le demandeur, mais plutôt son contexte en tenant les faits allégués pour avérés. Il faut toutefois prendre garde, ce faisant, de ne pas dénaturer la théorie de la cause proposée par la partie demanderesse.

[Soulignements du Tribunal, références omises]

[8] Le Tribunal doit donc examiner les dispositions législatives en cause et l'essence du litige dans son contexte.

1.1 Les dispositions législatives en cause³

[9] Le cadre législatif applicable au présent recours découle des dispositions suivantes :

[10] La *Charte des droits et libertés de la personne* (« la Charte »)⁴ :

6. Toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi.

[...]

49. Une atteinte illicite à un droit ou à une liberté reconnu par la présente Charte confère à la victime le droit d'obtenir la cessation de cette atteinte et la réparation du préjudice moral ou matériel qui en résulte.

En cas d'atteinte illicite et intentionnelle, le tribunal peut en outre condamner son auteur à des dommages-intérêts punitifs.

³ Tous les soulignements sont ajoutés par le Tribunal.

⁴ *Charte des droits et libertés de la personne*, RLRQ c. C-12.

[...]

52. Aucune disposition d'une loi, même postérieure à la Charte, ne peut déroger aux articles 1 à 38, sauf dans la mesure prévue par ces articles, à moins que cette loi n'énonce expressément que cette disposition s'applique malgré la Charte.

[11] Le *Code civil du Québec* :

952. Le propriétaire ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est par voie d'expropriation faite suivant la loi pour une cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité.

[12] Le *Code de procédure civile* :

33. La Cour supérieure est le tribunal de droit commun. Elle a compétence en première instance pour entendre toute demande que la loi n'attribue pas formellement et exclusivement à une autre juridiction ou à un organisme juridictionnel.

Elle est seule compétente pour entendre les actions collectives et les demandes d'injonction.

[13] La *Loi sur la justice administrative* (« LJA »)⁵ :

14. Est institué le « Tribunal administratif du Québec ».

Il a pour fonction, dans les cas prévus par la loi, de statuer sur les recours formés contre une autorité administrative ou une autorité décentralisée.

Sauf disposition contraire de la loi, il exerce sa compétence à l'exclusion de tout autre tribunal ou organisme juridictionnel.

[...]

32. La section des affaires immobilières est chargée de statuer sur des recours portant notamment sur l'exactitude, la présence ou l'absence d'une inscription au rôle d'évaluation foncière ou au rôle de la valeur locative, les exemptions ou remboursements de taxes foncières ou d'affaires, la fixation des indemnités découlant de l'imposition de réserves pour fins publiques ou de l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers ou de dommages causés par des travaux publics ou sur la valeur ou le prix d'acquisition de certains biens, lesquels sont énumérés à l'annexe II.

⁵ *Loi sur la justice administrative*, RLRQ, c. J-3.

[14] La *Loi concernant l'expropriation* (LCE)⁶ :

1. La présente partie régit les expropriations de droits qui portent sur un immeuble et qui sont permises par les lois du Québec et a notamment pour objet:

1° d'établir la procédure d'expropriation et l'instance en fixation de l'indemnité d'expropriation;

2° de prévoir les règles relatives à la fixation et au versement de toute indemnité due, selon la loi, en raison d'une expropriation.

[...]

3. L'expropriation de droits sur un immeuble peut inclure l'expropriation de droits sur des meubles lorsque ces derniers sont des accessoires de celui-ci ou lorsqu'ils sont utilisés dans le cadre des activités agricoles, commerciales, industrielles ou institutionnelles de l'exproprié réalisées sur cet immeuble.

[...]

10. Toute déclaration détaillée prévue à la présente partie indique le montant de l'indemnité définitive offerte par l'expropriant à la partie dessaisie ou réclamée par cette dernière à l'expropriant, laquelle indemnité définitive est ventilée en fonction des postes d'indemnisation applicables à la situation de la partie dessaisie parmi les suivants:

1° la valeur marchande du droit exproprié;

2° l'indemnité de réaménagement;

3° l'indemnité de déplacement;

4° l'indemnité de fermeture d'une entreprise;

5° l'indemnité de concordance;

6° l'indemnité établie en fonction de l'approche basée sur la théorie de la réinstallation, indiquant distinctement :

a) l'indemnité de remplacement des bâtiments et de leurs aménagements;

b) la valeur d'un nouveau terrain ou, lorsque l'exproprié se réinstalle sur un terrain qui lui appartient, la valeur marchande du terrain exproprié;

7° l'indemnité en réparation des préjudices;

⁶ LCE, *supra*, note 1.

8° l'indemnité pour perte de valeur de convenance;

9° l'indemnité pour les troubles, les ennuis et les inconvénients.

[...]

III. — Indemnité en réparation des préjudices

96. L'indemnité en réparation des préjudices correspond aux coûts réels actualisés des préjudices matériels directement causés par l'expropriation, visés ou non aux articles 97 à 100, et subis par la partie dessaisie.

[...]

IV. — Indemnité pour perte de valeur de convenance

103. L'indemnité pour perte de valeur de convenance correspond à la perte subie par une partie dessaisie en raison de la valeur personnelle qu'elle attribue à l'immeuble et dont ne tient normalement pas compte un acheteur.

Cette indemnité peut être réclamée uniquement lorsque la résidence de la partie dessaisie fait partie de l'immeuble exproprié.

[...]

V. — Indemnité pour les troubles, les ennuis et les inconvénients

105. L'indemnité pour les troubles, les ennuis et les inconvénients correspond à la valeur des dommages directs, matériels et certains subis par la partie dessaisie et causés par la procédure d'expropriation, notamment pour la perte de temps attribuable à la préparation de la cause et à sa participation aux rencontres.

Cette indemnité peut être réclamée uniquement par les parties dessaisies suivantes:

[...]

[Les articles détaillés de la LCE sont reproduits en annexe du présent jugement]

[15] Donc, de l'ensemble de ces dispositions se dégage que la Charte prévoit le droit fondamental de jouir de sa propriété – sauf dans la mesure où ce droit serait restreint par la loi. Le *Code civil du Québec* confirme qu'un propriétaire ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est par voie d'expropriation, faite suivant la loi pour une cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité. Le législateur a adopté une telle loi (LCE), laquelle édicte la procédure ainsi que les règles de fixation et de versement des indemnités dues en raison d'une expropriation.

[16] Enfin, le législateur a édicté des règles de procédure ayant pour effet de conférer au TAQ l'exercice exclusif de cette juridiction, à savoir : décider de la fixation et du versement d'une indemnité due en raison d'une expropriation. Cet élément est convenu par tous.

1.2 L'essence du recours

[17] Ici, il s'agit pour le Tribunal de cerner la nature de la théorie de la cause proposée par la demanderesse.

[18] Dans sa demande introductive d'instance modifiée en mai 2025, la demanderesse allègue notamment ce qui suit :

5.3 Dans la mesure où la Demanderesse n'est pas pleinement indemnisée pour la dépossession complète de ses Lots, notamment en raison du fait que la nouvelle Loi concernant l'expropriation (RLRQ, c. E-25) (la « LCE »), dans le cadre de son application par le TAQ, ne permet pas d'atteindre une restitution intégrale ou que l'indemnité d'expropriation à recevoir du TAQ ne tient pas pleinement compte de la conduite fautive de la Ville, la Demanderesse est en droit d'obtenir une indemnité pleine et entière en vertu de l'article 952 du Code civil du Québec (RLRQ c. CCQ-1991) (« C.c.Q ») et les dommages découlant de la conduite fautive de la Ville en vertu de l'article 1457 C.c.Q.;

[19] Ainsi, trois sources d'indemnisation sont en cause et fonderaient la juridiction de la Cour supérieure, plus largement du tribunal de droit commun suivant les montants réclamés, soit :

- L'octroi d'une juste et préalable indemnité;
- La protection constitutionnelle du droit de propriété et l'absence de clause dérogatoire à l'application de la *Charte des droits et libertés de la personne*;
- L'octroi de dommages-intérêts en vertu de 1457 C.c.Q.

1.2.1 La juste et préalable indemnité

[20] La demanderesse soumet la proposition suivante :

(...) malgré la compétence exclusive du TAQ pour la fixation d'une indemnité d'expropriation légale en vertu de la LCE 2023, le législateur n'a pas renoncé à l'application de l'article 952 C.c.Q. et aux composantes essentielles et immuables du droit de l'expropriation protégé par l'article 6 de la Charte en adoptant la LCE 2023;

Ni la LCE 2023, ni la LJA n'octroient de compétence au TAQ en matière d'expropriation sur la base des articles 6 de la Charte et 952 C.c.Q.;

[21] Ainsi, il existerait un recours distinct de celui prévu à la LCE duquel découlerait une juridiction résiduelle des tribunaux de droits communs, suivant le montant de la réclamation, le cas échéant.

[22] Le Tribunal conclut qu'un tel recours complémentaire n'est pas prévu et n'est pas implicite.

[23] Au contraire, les dispositions de la LCE constituent la mise en œuvre de l'obligation du législateur d'encadrer l'expropriation par une loi. Alors que la Charte et le *Code civil du Québec* réfèrent directement à la protection contre l'expropriation hors de l'application d'une loi, le législateur a encadré l'exercice d'un tel pouvoir par la LCE. Cela étant, 952 C.c.Q. et la Charte ne créent pas de recours spécifiques ou distincts. Ils ne fondent pas de sources d'obligations différentes pour l'administration, ou de postes de dommages indemnifiables autrement que par l'application de la LCE.

[24] Précisons que bien qu'il soit possible pour la Cour supérieure d'octroyer des indemnités à la suite de la dépossesion d'un propriétaire de son bien, ces contextes réfèrent à des agissements hors de l'application de la LCE. Ces situations sont factuellement complètement distinctes de la présente affaire, où, sans équivoque, la Ville a émis un avis d'expropriation, donnant ouverture à l'exercice de la juridiction exclusive du TAQ.

*

[25] La demanderesse plaide que les tribunaux de droit commun (ici la Cour supérieure) auraient conservé une compétence pour accorder une indemnité qualifiée de « *pleine et entière* » en vertu de l'article 952 C.c.Q. et de l'article 6 de la Charte. Elle présume ici que la nouvelle loi ne permet pas que l'indemnité soit *pleine et entière* alors que son adoption réduit l'ampleur des indemnités historiquement accordées avant son entrée en vigueur. Une fois l'indemnité décidée par le TAQ, le tribunal de droit commun pourrait ainsi combler l'écart suivant les obligations créées par 952 C.c.Q.

[26] Or, le texte de 952 C.c.Q prévoit que – malgré la protection du droit de propriété par la Charte – ce droit peut être enfreint *par voie d'expropriation faite suivant la loi* (la LCE) *pour une cause d'utilité publique* (ce qui n'est pas contesté ici) *et moyennant une juste et préalable indemnité*.

[27] La détermination de ce que constitue la juste indemnité a été clairement et entièrement dévolue par le législateur au TAQ⁷. Si tant est que la demanderesse veuille faire valoir que, dans la présente situation, l'indemnité n'est pas *juste*, c'est au TAQ que l'argument doit être soumis et la demande qui en découle tout autant, le cas échéant. Le législateur a adopté des paramètres et décidé que leur application conduit à une

⁷ *Centre intégré de santé et de services sociaux de la Montérégie-Ouest c. Cour du Québec*, 2025 QCCS 1933, par.1-3 (jugement rectifié afin de corriger les noms des avocats, 2025 QCCS 1756).

juste indemnisation. Il l'a énoncé dans la LCE et a confié au TAQ le soin de les appliquer, à l'exclusion des tribunaux de droit commun.

[28] Le préambule de la LCE⁸ énonce que :

La loi établit les règles applicables à l'instance en fixation de l'indemnité d'expropriation, en précisant notamment des règles de preuve et de procédure applicables aux instances dont la valeur de l'indemnité réclamée ou offerte est de 500 000 \$ ou plus. Elle prévoit la tenue d'une séance de conciliation ou celle d'une conférence de gestion. Elle énonce également les conséquences pour une partie à l'instance de ne pas déposer de déclaration détaillée ainsi que les règles applicables à l'acquisition d'un droit sur un immeuble exproprié par un tiers ou au dépôt du versement d'une indemnité au greffe de la Cour supérieure. Elle attribue au Tribunal le pouvoir de fixer une indemnité provisionnelle complémentaire et une indemnité définitive. À l'égard de cette dernière, elle établit les différentes approches d'indemnisation selon lesquelles l'indemnité définitive est déterminée et définit certains concepts nécessaires à son calcul, tels que celui de l'usage le meilleur et le plus profitable et celui de la valeur marchande. La loi attribue aussi au Tribunal le pouvoir de fixer des dommages-intérêts.

[Soulignements du Tribunal]

[29] On peut affirmer que le législateur estime *juste* l'indemnisation faite suivant les règles exhaustives qu'il a élaborées dans la LCE.

[30] Il n'y a pas, comme le suggère la demanderesse, une première étape où le TAQ exerce sa compétence et octroie une indemnisation suivant la LCE, et ensuite, l'exercice d'une compétence résiduelle (découlant de 952 C.c.Q.), qui viserait à compléter l'indemnisation pour la rendre *juste*.

[31] Les tribunaux de droit commun n'ont pas compétence à l'égard de cet élément de la demande.

1.2.2 La protection constitutionnelle du droit de propriété et l'absence de clause dérogatoire

[32] Ici, la demanderesse plaide qu'en l'absence de clause dérogatoire soustrayant la LCE à l'application de la Charte et dans la mesure où l'indemnité déterminée par le TAQ ne lui permettrait pas d'être réparée *intégralement* sous l'angle le plus avantageux pour elle – entendre ici une réparation conforme aux principes en applicables avant l'adoption de la LCE en 2023 – elle peut saisir les tribunaux de droit commun en vertu de la Charte afin d'obtenir la pleine et entière indemnité qui lui serait due.

⁸ Projet de loi n°22, *Loi concernant l'expropriation*, 43^e lég. (Qc), 1^{re} sess., 2023, notes explicatives.

[33] Pour les mêmes motifs qu'énoncés ci-haut, cet argument ne fonde pas une juridiction résiduelle ou complémentaire à celle du TAQ pour les tribunaux de droit commun. Le droit ici conféré par la Charte est actualisé par la LCE dans le contexte d'une expropriation effectuée suivant les règles qui y sont prévues.

1.2.3 Les dommages-intérêts suivant 1457 C.c.Q.

[34] La demanderesse allègue ici que la Ville aurait contrevenu à son devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposaient à elle. La Ville lui aurait ainsi causé un préjudice qu'elle doit réparer suivant 1457 C.c.Q. Elle résume les gestes fautifs allégués à sa procédure introductive comme suit⁹ :

- Alors que la Défenderesse collaborait depuis plusieurs années avec la Demanderesse en vue de réaliser un projet de développement mixte, résidentiel, commercial et institutionnel, la Défenderesse a changé son fusil d'épaule et a abusé de ses pouvoirs afin de tenter de se procurer les Lots de la Demanderesse à rabais pour ses propres fins en affectant l'indemnité afférente à l'expropriation à la baisse;
- La Défenderesse a caché à la Demanderesse les informations qu'elle détenait de la Communauté métropolitaine de Montréal (la « **CMM** ») quant à l'inclusion des lots de la Demanderesse dans le périmètre métropolitain de la CMM ainsi que dans le périmètre d'urbanisation de la Ville de Mirabel et a exproprié les lots afin d'offrir une indemnité qui ne tient pas compte des probabilités de développement pour un usage résidentiel;
- Trois mois avant l'expropriation des lots de la Demanderesse, soit en mars 2024, la Défenderesse prévoyait développer les lots et y construire 422 logements sur une superficie de 9,60 hectares;
- La Défenderesse a retardé les négociations avec la Demanderesse jusqu'à l'adoption et l'entrée en vigueur de la LCE 2023 dans le but de réduire l'indemnité payable à la Demanderesse lors d'une éventuelle expropriation;
- Une fois la LCE 2023 en vigueur et la confirmation de la CMM quant à l'inclusion des lots au périmètre métropolitain et, éventuellement, au périmètre d'urbanisation, la Défenderesse prétend faussement ne plus vouloir acquérir les lots pour les fins d'un développement résidentiel, mais vouloir les conserver à des fins naturelles;
- La Défenderesse a alors exproprié les lots de la Demanderesse en lui versant une indemnité provisionnelle initiale et en demandant au TAQ de fixer une indemnité qui fait fi du cadre réglementaire autorisé par la CMM

⁹ Notes et autorités de la demanderesse 6168191 Canada Ltée, paragr. 128, p. 45 et 46.

pour le développement des lots et voulu par la Défenderesse depuis plusieurs années;

- Alors que la Défenderesse avait annoncé ne pas vouloir perturber la saison de camping estivale 2024 de la Demanderesse, celle-ci a plutôt engendré des bouleversements opérationnels importants, en plus de porter atteinte à la réputation de la Demanderesse par plusieurs annonces publiques rapportant de fausses informations quant à la façon dont la Demanderesse organisait la gestion du camping en vue de sa fermeture causée par l'expropriation[;]

[35] Rappelons que la Ville admet que, s'il en est, un geste ou une omission de ses commettants ayant pour effet de porter atteinte à la réputation de la demanderesse déborde du cadre de la LCE. Elle plaide toutefois que, pour le reste, l'essence du recours sous 1457 C.c.Q. est d'être indemnisé pour les dommages découlant de l'expropriation et que l'ensemble des réclamations y est lié – des questions directement couvertes par la compétence exclusive du TAQ, selon elle.

*

[36] L'essence de cette partie de la réclamation découle de fautes précises de la Ville, soit globalement l'abus de ses pouvoirs, la mauvaise foi dans ses relations avec un administré et l'usage inapproprié de son pouvoir d'exproprier.

[37] Ces fautes civiles sont, dans un contexte général, possiblement génératrices de responsabilité civile pour une administration publique. Ici, le fait qu'elles soient commises dans une trame factuelle au terme de laquelle une expropriation a été imposée ne change pas la source obligationnelle dont la contravention peut justifier à une compensation, sous réserve d'une preuve de préjudice en découlant.

[38] Ainsi, bien que la LCE confère au TAQ le pouvoir exclusif de fixer l'indemnité découlant de l'expropriation de l'immeuble, elle n'immunise pas la Ville contre une éventuelle poursuite pour réparer les gestes fautifs ici allégués et elle ne confère pas plus au TAQ le pouvoir de statuer sur la qualification de ces fautes ni du lien entre celles-ci et les dommages réclamés.

[39] Le TAQ n'a pas, dans l'exercice de sa juridiction, à décider si la Ville a agi de manière à contrevenir à ses obligations civiles.

[40] À ce stade, il n'est pas question de savoir si la demande a des chances raisonnables de succès, notamment pour insuffisance de preuve sur des dommages distincts de ceux découlant de l'expropriation elle-même, mais de déterminer de la juridiction du tribunal de droit commun sur la réparation du préjudice résultant des fautes énoncées.

[41] Dans le présent contexte, ce sont les tribunaux de droit commun qui sont habilités à décider si la Ville a abusé de ses pouvoirs, si elle a posé des gestes

diffamatoires ou si elle a agi de mauvaise foi dans ses rapports avec la demanderesse, cela, même si à terme elle a émis un avis d'expropriation. Si la preuve le permet, elle devra compenser le préjudice direct, certain et prévisible qui en a résulté.

[42] Quant aux dommages qui découleraient de ces fautes, pour l'essentiel, la demanderesse énonce que ce qui suit¹⁰ :

45. Par ses fautes, la Ville a orchestré de mauvaise foi et de manière intentionnelle une situation qui rendait avantageuse pour elle l'acquisition par voie d'expropriation des Lots, à un moment choisi par elle afin de s'accaparer l'augmentation de valeur des Lots qui résulterait du changement réglementaire applicable à ceux-ci, qu'elle savait être imminent, et ce, sans égard aux droits de la Demanderesse;

45.1 La Ville a d'ailleurs admis à de multiples reprises ne pas détenir les fonds nécessaires pour acquérir les Lots, affirmations qui s'inscrivent à l'intérieur de sa conduite visant à obtenir les Lots à rabais, sur la base d'un usage ayant une valeur inférieure à l'usage résidentiel qu'elle savait imminent, pièces P-14 à P-16;

45.2 N'eût été l'expropriation, la Demanderesse aurait réalisé le Projet de développement résidentiel des Lots dans le but de rentabiliser son investissement;

45.3 Cependant, plutôt que de permettre le Projet de la Demanderesse, la Ville qui savait pertinemment que les Lots allaient être intégrés en totalité au périmètre métropolitain de la CMM et, de ce fait, allait permettre l'implantation d'usages résidentiels sur les Lots, tel que déterminé par la Ville dans sa planification territoriale, pièces P-7, P-13, P-14, P-16, P-18 et P-21, en tentant de verser une indemnité inférieure à la juste et préalable indemnité à laquelle la Demanderesse a droit;

45.4 En l'espèce, la Demanderesse se trouve alors dépossédée de ses Lots sans au préalable avoir reçu la juste et préalable indemnité que la Ville est tenue en vertu de l'article 952 C.c.Q., et protégé en vertu de l'article 6 de la Charte, causant ainsi l'expropriation déguisée des Lots de la Demanderesse;

45.5 La conduite de la Ville en l'espèce s'inscrit également en dehors de toute détermination objective possible quant à l'exercice raisonnable de ses pouvoirs qui lui sont dévolus et ses gestes abusifs et dilatoires ont été commis en toute connaissance de l'impact de cette conduite sur la Demanderesse et des dommages lui étant ainsi causés;

45.6 Les actions de la Ville en l'espèce se démarquent minimalement tellement du contexte législatif dans lesquelles elles ont été posées qu'on ne

¹⁰ Demande introductive d'instance en dommages et en réclamation d'une indemnité modifiée (mai 2025), séq. 12 au plume.

peut raisonnablement conclure qu'elles l'ont été de bonne foi et la Ville doit être tenue responsable des dommages;

46. En raison de ce qui précède, la Demanderesse est justifiée de réclamer à la Ville une somme à parfaire représentant l'entièreté des dommages qui découlent [...] des fautes de la Ville, soit :

- a) la pleine valeur d'une expropriation réalisée de bonne foi en tenant compte des usages que les Lots devaient bénéficier à court terme, dont des usages résidentiels, pour fins de détermination de l'indemnité lui étant afférente [...];
- b) les autres dommages, incluant ceux causés aux opérations de la Demanderesse en raison de la conduite fautive de la Ville;

[Soulignements du Tribunal]

[43] Ainsi, l'essence du recours de la demanderesse est d'être indemnisée suivant des règles abolies au moment de l'expropriation, puisque la Ville aurait, sciemment et de mauvaise foi, tardé à mettre le processus d'expropriation en branle pour priver la demanderesse d'une indemnisation plus avantageuse.

[44] À ce stade, le rôle du Tribunal se limite à décider si le tribunal de droit commun a juridiction pour en décider, c'est le cas. Dès lors que le Tribunal a compétence pour décider de la commission d'une faute de la nature déterminée ci-haut, il en découle sa compétence pour décider si les dommages réclamés répondent aux critères prévus par le Code civil.

[45] Il n'est pas question de décider si la demande, sous tous les angles, est fondée ni si elle présente un niveau suffisant de chance de succès. Mais pour les éléments référant aux fautes civiles distinctes découlant des obligations de la Ville sous 1457 C.c.Q., les tribunaux de droits communs ont compétence.

1.2.4 L'absence de contestation suivant l'article 17 de la LCE

[46] La Ville soulève enfin que la demanderesse n'ayant pas contesté son droit à l'expropriation, comme le prévoit la LCE, elle ne peut maintenant demander d'être indemnisée pour des éléments référant au processus préalable à l'expropriation. Elle prétend que les fautes alléguées sont comprises dans cette référence au processus.

[47] La LCE permet à l'exproprié d'obtenir de la Cour supérieure le rejet de l'avis d'expropriation et confère ensuite, le cas échéant, au TAQ le pouvoir d'octroyer des dommages résultant de la procédure d'expropriation.

17. L'exproprié peut, dans les 30 jours qui suivent la date de l'expropriation, contester le droit de l'expropriant à l'expropriation et demander la radiation de l'avis d'expropriation au moyen d'une demande à la Cour supérieure du district

où est situé l'immeuble exproprié. Cette demande doit être signifiée à l'expropriant et au Tribunal administratif du Québec et elle doit être instruite et jugée d'urgence.

Cette demande n'opère pas sursis de la procédure d'expropriation, à moins que la Cour supérieure, sur demande de l'exproprié, n'en décide autrement. S'il y a lieu, la Cour ordonne que les pièces du dossier du Tribunal qu'elle détermine soient transmises sans délai au greffier de la Cour.

[...]

21. Lorsqu'il est fait droit à la demande de l'exproprié contestant le droit à l'expropriation et demandant la radiation de l'avis d'expropriation, les parties dessaisies peuvent, dans le cadre de l'instance en fixation de l'indemnité d'expropriation, demander au Tribunal des dommages-intérêts en réparation du préjudice résultant de la procédure d'expropriation. La demande doit être déposée, dans le cas d'un exproprié, dans les six mois qui suivent la date à laquelle le jugement est passé en force de chose jugée et, dans le cas du locataire ou de l'occupant de bonne foi, dans les six mois qui suivent la date de la notification prévue au deuxième alinéa de l'article 20. Cette demande doit être notifiée à l'expropriant dans ces mêmes délais.

Dans le cadre de cette même instance et dans les six mois qui suivent la date à laquelle le jugement est passé en force de chose jugée, l'expropriant peut demander au Tribunal d'ordonner à la partie dessaisie de restituer la totalité ou une partie des indemnités. Cette demande doit être notifiée à la partie dessaisie dans ce même délai.

[48] Ainsi, la Ville soumet que, si tant est que l'expropriation a été utilisée par mauvaise foi ou pour des motifs obliques, le législateur prévoit un mécanisme pour annuler l'avis et mettre fin au processus, se faire restituer le bien et se faire octroyer des dommages dans l'instance devant le TAQ.

[49] La demanderesse réplique que le motif d'expropriation fondant l'avis est bien ici celui d'utilité publique et qu'en conséquence, il n'y avait pas lieu de demander le rejet prévu à 17 LCE.

*

[50] Le Tribunal distingue ici les dommages résultant de la *procédure* d'expropriation qui sont adjugés par le TAQ suivant 17 LCE, de ceux découlant des actes fautifs invoqués ici.

[51] D'abord, on note que le rejet de l'avis d'expropriation est, dans le contexte de l'application de 17 LCE, ordonné par la Cour supérieure. Ainsi, dans ce cas de figure, le TAQ décide du montant des dommages qui résultent de la procédure d'expropriation. Il n'a pas alors à décider de la responsabilité de la Ville ou de la commission d'une faute

dans l'exercice de ses pouvoirs administratifs et opérationnels. Il décide de ce qui découle de la procédure et la quantifie.

[52] Cette alternative ne fait pas échec à la compétence du tribunal de droit commun quant au recours découlant d'une faute civile distincte de l'émission d'un avis d'expropriation, le cas échéant.

[53] Il demeure que le Tribunal pourrait éventuellement conclure que l'annulation de l'avis pouvait, ou devait, être demandé afin notamment d'apprécier le comportement de la demanderesse quant à la minimisation de ses dommages. Toutefois, à ce stade, cet élément ne peut mener à conclure à l'absence de compétence de la Cour supérieure en l'instance quant aux fautes spécifiquement alléguées ici.

2. Quant à la demande de sursis de l'instance et à la gestion de la suite de l'instance

[54] La demanderesse demande au Tribunal de prononcer le sursis des procédures jusqu'à jugement final par le TAQ.

[55] Alors que le présent jugement confirme la compétence uniquement sur une partie très spécifique de la demande, et que les délais encourus par la procédure devant le TAQ ne sont pas documentés, le sursis d'instance n'est pas indiqué présentement.

[56] Notamment, il est important que les procédures puissent suivre leur cours sur plusieurs aspects, alors que les fautes alléguées réfèrent à des gestes et comportements de préposés de la Ville, voire des élus.

[57] Le Tribunal prononcera certaines ordonnances de gestion d'office afin d'assurer le bon déroulement de l'instance à brève échéance et notamment prolonge le délai d'inscription au 15 juin 2026.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[58] **ACCUEILLE** partiellement la demande de moyen déclinatoire présentée par la défenderesse **ET EN CONSÉQUENCE :**

[58.1.] **DÉCLARE** que la Cour supérieure n'a pas compétence pour décider des réclamations découlant d'un droit à une indemnité *dite complète* en vertu des articles 952 du Code civil du Québec et 6 de la Charte des droits et liberté **ET RENVOIE** ces demandes au Tribunal administratif du Québec;

[58.2.] **DÉCLARE** que la Cour supérieure a compétence pour décider des réclamations découlant de fautes distinctes de la défenderesse en application de

ses obligations découlant de l'article 1457 C.c.Q. du Code civil du Québec, sous réserve de la précision des montants réclamés;

[59] **ORDONNE** à la demanderesse de déposer une demande introductive modifiée suivant les conclusions du présent jugement et précisant les montants réclamés, au plus tard 15 jours après le présent jugement;

[60] **REJETTE** la demande de sursis de l'instance;

[61] **ORDONNE** aux parties de convenir d'un protocole d'instance au plus tard 30 jours après le dépôt de la demande introductive modifiée **À DÉFAUT** de déposer un protocole unilatéral dans le même délai;

[62] **PROLONGE** le délai d'inscription au 15 juin 2026;

[63] **LE TOUT, FRAIS À SUIVRE.**

CAROLE THERRIEN, J.C.S.

M^e Simon Pelletier
M^e Frédéric Côté
M^e Vicky Berthiaume
M^e Cloé Landry
BCF S.E.N.C.R.L.
Avocats de la demanderesse

M^e Michel Lalande
M^e Marie-Michelle Prévost
M^e Andréanne Lavoie
THERRIEN LAVOIE AVOCATS, S.E.N.C.R.L.
Avocats de la défenderesse

Date d'audience : 14 janvier 2025

ANNEXE I**Extraits de la *Loi concernant l'indemnisation*, RLRQ, c. E-25**

III. — *Indemnité en réparation des préjudices*

96. L'indemnité en réparation des préjudices correspond aux coûts réels actualisés des préjudices matériels directement causés par l'expropriation, visés ou non aux articles 97 à 100, et subis par la partie dessaisie.

Dans le cas de l'expropriation totale ou partielle de la résidence d'un locataire ou d'un occupant de bonne foi, ce dernier a droit à une indemnité en réparation des préjudices qui équivaut minimalement à un montant correspondant à trois mois de loyer, lequel est établi conformément au cinquième alinéa de l'article 14, et aux frais de déménagement.

97. Sont des préjudices matériels directement causés par l'expropriation les frais payés par la partie dessaisie pour les expertises qui ont été utiles et pertinentes pour la détermination d'une indemnité prévue par la présente loi et proportionnés à la nature et à la complexité de l'affaire.

98. Est un préjudice matériel directement causé par l'expropriation la perte de bénéfice net qui n'est pas lié à un projet d'entreprise. Cette perte correspond à la valeur actualisée de:

1° la perte de la marge sur les coûts variables avant impôts, au cours de la première année de la perte de bénéfice net;

2° la perte de bénéfice net avant impôts, au cours des années suivantes.

N'est toutefois pas un préjudice matériel directement causé par l'expropriation la perte de bénéfice net subie après la date de cessation de l'exploitation d'une entreprise.

99. Est un préjudice matériel directement causé par l'expropriation la perte de bénéfice net lié à un projet d'entreprise. Cette perte correspond à la valeur actualisée des flux monétaires nets avant impôts déterminée pour ce projet. Un tel projet doit réunir l'ensemble des conditions suivantes:

1° le projet est réalisable sur cet immeuble en raison des dimensions, de la forme, de la superficie, de la topographie et de la composition de l'immeuble;

2° le projet est permis par les lois du Québec et du Canada et les règlements édictés en application de telles lois, incluant les règlements municipaux, ou protégé par des droits acquis à la date de l'expropriation;

3° le projet est économiquement réalisable par la partie dessaisie;

- 4° le début des travaux de construction permettant la réalisation du projet est prévu dans les trois ans qui suivent la date de l'expropriation;
- 5° toutes les étapes préliminaires à l'implantation du projet sont franchies, si bien qu'il est libéré de toute contingence pouvant empêcher, retarder ou conditionner sa réalisation;
- 6° le projet doit avoir obtenu tous les permis, autorisations et approbations requis par une loi du Québec ou du Canada ou par un règlement édicté en application d'une telle loi, incluant un règlement municipal, ou la partie dessaisie bénéficie de droits acquis quant à la réalisation de ce projet;
- 7° la partie dessaisie doit avoir la capacité financière de réaliser le projet;
- 8° le projet doit être économiquement rentable;
- 9° le projet n'a pas été réalisé à cause de l'expropriation;
- 10° la partie dessaisie ne peut pas réaliser son projet sur un autre immeuble.

Lorsque l'ensemble des conditions de réalisation prévues aux paragraphes 1° à 9° du premier alinéa sont satisfaites, mais que, contrairement à la condition prévue au paragraphe 10° de cet alinéa, la partie dessaisie peut réaliser son projet sur un autre immeuble, seule la différence entre le bénéfice net qui aurait été réalisé sur l'immeuble exproprié et celui normalement réalisé sur un immeuble sans attraits particuliers constitue la perte de bénéfice net lié à un projet d'entreprise.

100. Sont des préjudices matériels directement causés par l'expropriation les coûts requis pour réaménager temporairement l'immeuble d'une partie dessaisie ou pour déménager temporairement cette dernière, et ce, pendant la durée des travaux requis afin de réaménager son immeuble ou la partie de l'immeuble qu'elle loue ou qu'elle occupe, de déplacer une construction ou de déménager ou de réinstaller la partie dessaisie.

101. Ne peuvent pas faire l'objet de l'indemnité visée à l'article 96 les préjudices directement causés par l'expropriation suivants:

- 1° les dommages subis pour un usage autre que celui qui a été retenu lors de la détermination de l'usage le meilleur et le plus profitable;
- 2° les dommages déjà compensés par une autre partie de l'indemnité définitive ou pris en considération dans l'établissement de celle-ci;
- 3° la perte d'appréciation de l'immeuble exproprié;
- 4° les dommages associés aux baux consentis pendant qu'une réserve est imposée, dans la mesure où leur durée excède le temps à courir avant l'expiration de cette réserve;

5° les dommages associés à une utilisation qui est interdite par un tribunal, qui contrevient à une loi du Québec ou du Canada ou à un règlement édicté en application d'une telle loi, incluant un règlement municipal, ou qui porte préjudice à la santé des occupants de cet immeuble ou à la santé publique.

102. Ne sont pas des préjudices directement causés par l'expropriation, notamment:

1° les dommages subis antérieurement à la date de l'expropriation;

2° les dommages subis en raison du projet de l'expropriant ou, le cas échéant, de celui pour le compte de qui il exproprie, notamment:

a) les dommages causés par les travaux préparatoires;

b) les dommages causés par les travaux de construction, incluant les dommages causés par la présence de bruit et de poussière ou par le dynamitage;

c) la perte de bénéfice ou d'achalandage, incluant le bénéfice ou l'achalandage que le projet de l'expropriant ou, le cas échéant, de celui pour le compte de qui il exproprie aurait pu apporter à la partie dessaisie si l'expropriation n'avait pas eu lieu;

d) les dommages résultant de la distance supplémentaire qui est parcourue par une partie dessaisie en raison des entraves au réseau routier causées par le projet ou les travaux qui y sont liés;

e) les dommages causés par la présence d'une infrastructure construite sur l'immeuble exproprié;

3° les dommages subis à l'occasion de l'expropriation qui résultent de la faute de la partie dessaisie ou d'un tiers ou d'une force majeure;

4° la partie du coût des améliorations apportées au résidu ou à un immeuble de substitution ou la partie du coût d'acquisition d'un tel immeuble qui dépasse ce qui est requis pour rétablir la situation de la partie dessaisie et qui enrichit cette dernière alors que d'autres solutions étaient possibles;

5° les dommages causés sur un immeuble qui n'appartient pas à l'exproprié ou qui ne fait pas l'objet de la location ou de l'occupation dénoncée par l'exproprié;

6° le paiement des droits de mutation immobilière prévus par la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières (chapitre D-15.1);

7° le paiement de l'indemnité réclamée par un créancier de l'exproprié en raison d'un paiement effectué en vertu de la présente loi;

8° le paiement des impôts sur les sommes reçues par une partie dessaisie ou sur les droits transférés à l'exproprié en vertu de la présente loi;

9° le paiement des honoraires professionnels des avocats;

10° le paiement des honoraires professionnels des notaires, sauf ceux payés pour la préparation d'un acte d'acquisition immobilière, pour sa signature par les parties et pour l'inscription de cet acte sur le registre foncier.

IV. — *Indemnité pour perte de valeur de convenance*

103. L'indemnité pour perte de valeur de convenance correspond à la perte subie par une partie dessaisie en raison de la valeur personnelle qu'elle attribue à l'immeuble et dont ne tient normalement pas compte un acheteur.

Cette indemnité peut être réclamée uniquement lorsque la résidence de la partie dessaisie fait partie de l'immeuble exproprié.

104. L'indemnité pour perte de valeur de convenance ne peut excéder 32 422 \$.

Ce montant maximal de l'indemnité est indexé de plein droit, au 1er janvier de chaque année, selon le taux correspondant à la variation annuelle de l'indice moyen d'ensemble, pour le Québec, des prix à la consommation, sans les boissons alcoolisées, les produits du tabac et le cannabis récréatif, pour la période de 12 mois qui se termine le 30 septembre de l'année qui précède celle pour laquelle ce montant maximal de l'indemnité doit être indexé. Le résultat de l'indexation est diminué au dollar le plus près s'il comprend une fraction de dollar inférieure à 0,50 \$; il est augmenté au dollar le plus près s'il comprend une fraction de dollar égale ou supérieure à 0,50 \$. L'application de cette règle d'indexation ne peut avoir pour effet de diminuer l'indemnité à un montant inférieur à celui qui était prévu avant son indexation. Le ministre publie à la Gazette officielle du Québec le résultat de cette indexation.

V. — *Indemnité pour les troubles, les ennuis et les inconvénients*

105. L'indemnité pour les troubles, les ennuis et les inconvénients correspond à la valeur des dommages directs, matériels et certains subis par la partie dessaisie et causés par la procédure d'expropriation, notamment pour la perte de temps attribuable à la préparation de la cause et à sa participation aux rencontres.

Cette indemnité peut être réclamée uniquement par les parties dessaisies suivantes:

1° la partie dessaisie dont la résidence fait partie de l'immeuble exproprié;

2° la partie dessaisie qui remplit les deux conditions suivantes:

a) elle est une personne physique ou morale, une société en nom collectif ou en commandite, une association ou un autre groupement sans personnalité juridique;

b) elle a compté sous sa direction ou son contrôle au plus 10 personnes liées à elle par contrat de travail, et ce, en tout temps au cours de la période de 12 mois qui précède la date de l'expropriation dans le cas d'un exproprié ou la date de la signification de l'avis de libération de l'immeuble exproprié dans le cas d'un locataire ou d'un occupant de bonne foi.

106. L'indemnité pour les troubles, les ennuis et les inconvénients ne peut excéder 10 807 \$.

Ce montant maximal de l'indemnité est indexé de plein droit conformément au deuxième alinéa de l'article 104.

§ 4. — *Détermination de l'indemnité définitive*

107. Le Tribunal administratif du Québec détermine le montant de l'indemnité définitive d'un exproprié en retenant celle qui est la plus élevée parmi les indemnités définitives établies en fonction:

1° d'un usage autre que celui fait à la date de l'expropriation, lorsque cet usage est le meilleur et le plus profitable;

2° de l'approche basée sur la théorie de la réinstallation;

3° de l'approche d'indemnisation qui accorde la moindre des indemnités parmi celles prévues aux paragraphes 1° à 5° du premier alinéa de l'article 75.

Pour l'application du premier alinéa, le Tribunal tient compte uniquement des usages et des approches qui sont applicables et dont les parties ont fait la preuve.