

C A N A D A
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE BEDFORD

N°: 455-17-001675-255

DATE: 17 avril 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE: L'HONORABLE MARTIN BUREAU, J.C.S.

SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT UNITED LTÉE

et
9471-0712 QUÉBEC INC.
Demanderesse

c.
VILLE DE LAC-BROME
Défenderesse

**JUGEMENT SUR POURVOI EN CONTRÔLE JUDICIAIRE (ART. 529 C.p.c.),
SUR JUGEMENT DÉCLARATOIRE (ART. 142 C.p.c.)
ET SUR DEMANDE EN NULLITÉ (ART. 529 C.p.c. et ss)**

L'APERÇU

[1] Par leur demande introductive d'instance remodifiée, datée du 20 novembre 2025, les demanderesses requièrent du Tribunal qu'il annule une résolution adoptée par le conseil municipal de la défenderesse le 5 mai 2025, qu'il déclare que d'autres résolutions adoptées antérieurement par ce même conseil municipal en juillet 2022 et juillet 2024 revivent, qu'il déclare nulles, ou à tout le moins inopposables aux demanderesses, deux autres résolutions adoptées par son conseil municipal en août 2025 et octobre 2025 et que la défenderesse soit condamnée à leur payer plus de 20 millions de dollars en dommages-intérêts.

[2] Le présent jugement ne porte que sur les demandes relatives aux résolutions municipales concernées et tout l'aspect relatif aux dommages-intérêts est gardé en suspens.

[3] Les demanderessees sont des sociétés liées et œuvrent dans le domaine de la construction et du développement immobilier. Elles ont entrepris, au cours des dernières années, la réalisation d'un important ensemble multi résidentiel sur le territoire de la défenderesse. Ce projet est connu comme *Les jardins de Lac-Brome*.

[4] En mai 2025, la défenderesse, insatisfaite du déroulement de ce développement domiciliaire, décide, par résolution municipale, de mettre fin à des *Plans d'implantation et d'intégration architecturale* (PIIA) qui concernent directement le projet des demanderessees.

[5] Par la suite, vers la fin de l'été 2025, le conseil de la défenderesse présente et adopte une résolution de contrôle intérimaire visant à établir un règlement de contrôle intérimaire révisant son plan d'urbanisme.

[6] En septembre 2025, le conseil de la défenderesse adopte un avis de motion en vue de l'adoption du règlement de contrôle intérimaire et, le 1^{er} octobre 2025, il adopte le Règlement de contrôle intérimaire (RCI).

[7] Les demanderessees considèrent que la défenderesse a annulé irrégulièrement et sans droit les conditions des PIIA liés à son projet domiciliaire et qu'elle a, par la suite, adopté son Règlement de contrôle intérimaire (RCI) en abusant de son pouvoir et de ses droits et qu'elle a agi de mauvaise foi.

[8] Les demanderessees affirment que la résolution de contrôle intérimaire, et le RCI qui l'a suivie sont illégaux et abusifs puisqu'ils ont pour effet d'empêcher la réalisation d'un projet de développement d'ensemble, qui a déjà été approuvé par les membres du conseil.

[9] Elles prétendent aussi que la décision d'entamer la modification du plan d'urbanisme pour le secteur en question n'est qu'un moyen détourné et impropre pour mettre en place des mesures de contrôle intérimaire, et ce, uniquement dans le but de bloquer le projet des demanderessees, en catastrophe et sans aucune raison valable.

[10] La défenderesse considère pour sa part que la résolution qu'elle a adoptée en mai 2025, et par laquelle les PIIA concernant le projet domiciliaire des demanderessees ont été annulés, n'est que la conséquence du non-respect par celles-ci de leurs obligations envers elle.

[11] De plus, la défenderesse affirme que le RCI, adopté le 1^{er} octobre 2025, et la résolution qui le concerne et qui est préalable à cette adoption, ne font que répondre aux enjeux d'accessibilité au logement et de préservation du patrimoine identifié dans sa *Politique d'habitation et la planification stratégique*.

[12] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal rejette les demandes formulées par les demanderessees, autant en ce qui concerne les conclusions du pourvoi en contrôle judiciaire que celles relatives aux demandes en jugement déclaratoire et en nullité du RCI.

LE CONTEXTE

[13] En juillet 2022, la défenderesse adopte la Résolution municipale no 2022-07-234 (D-1) par laquelle elle accepte la demande de PIIA de la demanderesse, Société de développement United Ltée (SDU).

[14] Ce PIIA porte sur un projet de 10 bâtiments de 8 logements chacun. En 2024, la demanderesse SDU dépose une demande de PIIA amendé afin de tenir compte de certaines modifications apportées au premier bâtiment extérieur construit dans le projet.

[15] Cette demande de PIIA amendé porte encore sur le projet de 10 bâtiments de 8 logements et comporte certaines modifications au niveau architectural.

[16] En juillet 2024, la défenderesse adopte la Résolution municipale no 2024-07-195 (D-2) par laquelle elle accepte cette demande de PIIA amendé.

[17] La défenderesse profite alors de cette demande pour imposer, par cette Résolution municipale, des conditions additionnelles aux demanderessees.

[18] De façon plus spécifique, la défenderesse exige d'abord que les plans et dessins soumis par les demanderessees portent le sceau d'un architecte et qu'ils soient également approuvés par son Service d'urbanisme pour le premier bâtiment construit sur le projet.

[19] La défenderesse exige également que les demanderessees déclarent, à son Service d'urbanisme, la date de la fin des travaux de construction du premier bâtiment, lorsqu'il aura été complété définitivement. Ce bâtiment doit alors être inspecté par la défenderesse afin de confirmer sa conformité selon les plans et dessins soumis.

[20] De plus, la défenderesse exige des demanderessees que les travaux de construction des trois premiers bâtiments du projet soient complétés au plus tard le 31 décembre 2025, et ce selon les plans et dessins approuvés dans cette demande de PIIA amendé. Il est prévu que les bâtiments seront inspectés par la défenderesse afin de confirmer leur conformité aux plans et dessins soumis. Des conditions sont également imposées quant à un plan de végétalisation du premier bâtiment.

[21] Pour assurer le respect de ces conditions, acceptées par les demanderessees, il est prévu dans la Résolution municipale no 2024-07-195 (D-2) que les demanderessees fournissent des engagements financiers sous forme de cautionnement de 50 000 \$ et de 10 000 \$ et que la défenderesse doit donner son approbation écrite pour le branchement du premier bâtiment au système d'eau et d'égout municipal. Cette approbation étant conditionnelle à ce que les plans soumis au Service d'urbanisme de la défenderesse soient certifiés sous le sceau officiel d'un architecte.

[22] Enfin, il est spécifiquement prévu dans cette Résolution municipale (D-2) que *«le conseil se réserve le droit d'annuler cette approbation de PIIA si la propriétaire ne respecte pas les conditions énumérées dans cette résolution ou tout règlement de la ville»*.

[23] La preuve révèle, de façon non équivoque, que malgré de nombreux échanges qui ont eu lieu entre divers représentants de la défenderesse, dont son Directeur du Greffe et des Affaires juridiques, Me Owen Falquero, et les représentants ou dirigeants des demanderessees (D-7, D-8, et déclaration sous serment de Me Falquero) que celles-ci n'ont respecté aucune des conditions énumérées dans la Résolution municipale numéro 2024-

07-195 (D-2) et que la demanderesse SDU n'a jamais fourni les garanties financières promises.

[24] Ce non-respect de l'ensemble des conditions imposées aux demandereses, et acceptées par celle-ci en juillet 2024, a été précédé de plusieurs demandes spécifiques les concernant.

[25] Toutefois, les demandereses, malgré de nombreuses promesses faites à la défenderesse ou à ses représentants, n'ont jamais tenu lesdites promesses ni soumis de plans et dessins portant le sceau d'un architecte.

[26] Elles n'ont également pas déclaré, de façon claire, la fin des travaux de construction du premier bâtiment afin que la défenderesse puisse l'inspecter et vérifier sa conformité, d'autant que les plans et dessins n'ont jamais été approuvés ou scellés par un architecte.

[27] De plus, l'engagement d'exécuter les travaux de construction des trois premiers bâtiments n'a pas été respecté et il apparaît évident qu'en mai 2025 cette condition ne pouvait aucunement être respectée avant la fin de l'année 2025.

[28] Enfin, malgré de nombreuses promesses, les demandereses n'ont jamais fourni les cautionnements de 50 000 et de 10 000 \$ ni fait approuver leurs plans et dessins par un architecte.

[29] D'ailleurs, au moment de l'audition, cet engagement financier des demandereses et les plans approuvés sous le sceau d'un architecte n'avaient pas encore été complétés et aucune offre réelle n'a été soumise à leur sujet, malgré les demandes formulées et réitérées par les demandereses afin qu'elles puissent, à la suite de l'annulation demandée par celles-ci de diverses résolutions municipales, poursuivre leur projet.

[30] La défenderesse, étant donné que les demandereses n'ont jamais fourni les garanties financières promises et qu'aucune des conditions énumérées dans la Résolution municipale numéro 2024-07-195 (D-2) n'aurait été respectée, a donc adopté en mai 2025, une nouvelle Résolution municipale No 2025-05-143 (D-3) par laquelle sont annulées les résolutions municipales adoptées en 2022 (D-1) et en 2024 (D-2) concernant le PIIA et le PIIA amendé.

[31] Par la suite, la défenderesse a transmis cette dernière résolution (D-3), adoptée le 5 mai 2025, aux demandereses en leur indiquant qu'elles n'ont plus le droit de poursuivre la construction de leur projet.

[32] En octobre 2025, la défenderesse a adopté une résolution de contrôle intérimaire, en vue de l'adoption d'un RCI. Ce RCI (D-4) est entré en vigueur le 23 octobre 2025 et n'est valide que pour un an.

[33] L'adoption de ce règlement a été précédée des avis préalables adéquats et le préambule du RCI (D-4) réfère, de manière spécifique, aux enjeux d'accessibilité au logement et de préservation du patrimoine, lesquels sont identifiés dans la *Politique d'habitation et la planification stratégique (D-11)* de la défenderesse.

LE LITIGE

[34] Les questions en litige auxquelles le Tribunal doit répondre sont essentiellement les suivantes :

1. Quelle est la norme de contrôle applicable à cette décision d'annuler les PIIA?
2. La décision de la défenderesse d'annuler rétroactivement les PIIA respecte-t-elle l'équité procédurale et est-elle raisonnable ?
3. La résolution et le RCI adoptés par la défenderesse sont-ils valides et/ou opposables aux demanderesses en fonction de la norme de contrôle applicable?

L'ANALYSE

1) Quelle est la norme de contrôle applicable à cette décision d'annuler les PIIA?

[35] Les deux parties reconnaissent et soumettent que fondamentalement, la norme de contrôle applicable est celle de la décision raisonnable.

[36] Elles diffèrent toutefois d'opinion en ce qui concerne la problématique soulevée par les demanderesses selon laquelle la défenderesse n'aurait pas respecté, dans l'approbation de sa décision prise en mai 2025, d'annuler les PIIA concernant leur projet *Les Jardins du Lac-Brome*, l'équité procédurale.

[37] Sur cet aspect spécifique, les demanderesses plaident que le Tribunal n'a pas à faire preuve de déférence dans l'analyse de cette décision.

[38] De son côté, la défenderesse soumet d'une part que l'annulation des PIIA n'est pas une situation qui demandait l'application du principe de l'équité procédurale et d'autre part, que la décision, prise en mai 2025, d'annuler les PIIA n'était pas définitive et qu'il était encore possible, après cette décision, que les demanderesses présentent une nouvelle demande, en respectant les conditions auxquelles elles s'étaient soumises concernant le dépôt de plans scellés par un architecte et les garanties financières demandées.

[39] En ce qui concerne le fondement de cette résolution, à savoir l'annulation du dernier PIIA et de celui adopté initialement, le Tribunal considère que les parties reconnaissent, avec raison, que la norme de contrôle applicable est celle de la décision raisonnable de sorte qu'il faut appliquer, face à cette décision du conseil municipal de la défenderesse, de la retenue et une grande déférence.

[40] D'autre part, il n'y a rien dans la preuve qui puisse amener le Tribunal à considérer que la défenderesse n'a pas respecté les principes fondamentaux de l'équité procédurale, faisant en sorte qu'il faudrait analyser cette prise de décision à la lumière d'une décision correcte.

2) La décision de la défenderesse d'annuler rétroactivement les PIIA respecte-t-elle l'équité procédurale et est-elle raisonnable ?

[41] Dans un premier temps, le Tribunal ne peut que constater que les demanderesses n'ont aucunement respecté les conditions qui s'imposaient à elle en raison de l'adoption d'un nouveau PIIA (D-2) et que la défenderesse, bien qu'elle aurait pu leur transmettre un avis préalable plus spécifique avant d'adopter sa résolution (D-3) annulant tous les PIIA

relatifs au projet, n'a aucunement transgressé les normes d'équité procédurale de sorte que sur cet aspect, sa façon de procéder est non seulement raisonnable, mais correcte.

[42] Il importe d'abord de souligner que la défenderesse s'est dotée, comme le lui permet la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.A.U.)*¹ à son article 145.15, il y a plusieurs années, soit en 2013, d'un *Règlement relatif à l'approbation de PIIA* (D-5).

[43] C'est ce que la défenderesse a fait, à deux reprises en 2022 et 2024, en ce qui concerne le projet des demanderesses. Les conditions imposées dans le dernier PIIA en juillet 2024 (D-2), et les motifs invoqués dans le préambule de la résolution alors adoptée sont très clairs, ne souffrent d'aucune ambiguïté et ne semblent pas avoir été imposés par caprice ou sans justification et explication.

[44] La preuve ne révèle aucunement que les demanderesses se sont initialement opposées à l'adoption de cette résolution ni qu'elles en ont contesté les conditions imposées par la suite.

[45] De plus, le conseil municipal de la défenderesse, dans l'approbation du PIIA amendé n'a fait qu'exercer un pouvoir discrétionnaire et rien dans la preuve ne démontre que la décision prise en 2024 était déraisonnable.

[46] Toutefois il est très clair que, malgré de nombreuses promesses faites par les représentants successifs des demanderesses, celles-ci n'ont jamais respecté, d'abord la condition relative à l'approbation des plans et dessins par un architecte et ensuite celle relative au dépôt des garanties financières, ainsi que celles concernant la fin des travaux, le raccordement adéquat au réseau d'aqueduc et d'égouts et la végétalisation du premier bâtiment.

[47] Les demanderesses ont été contactées à de nombreuses reprises, en lien avec ce non-respect de leurs engagements, et elles n'ont jamais, même après plus de 10 mois, démontré de façon sérieuse qu'elles entendaient les respecter.

[48] Il apparaît ainsi, aux yeux du Tribunal, que la décision prise par le conseil municipal de la défenderesse de mettre en application la clause très claire de sa *Résolution 2024-07-195 (D-2)* du 2 juillet 2024, lui permettant d'annuler cette approbation de PIIA, si la propriétaire ne respecte pas les conditions énumérées dans cette résolution ou tout règlement de la ville était, dans les circonstances, raisonnable tout en étant prévisible.

[49] Les demanderesses n'ont pas respecté leurs engagements, ont fait preuve d'un manque de sérieux et de laxisme dans la gestion de leur projet et apparaissent les seules responsables de la décision prise par la défenderesse.

[50] Cette décision n'est donc aucunement déraisonnable et le processus qui l'a précédé n'est entaché d'aucun manquement sérieux à l'équité procédurale.

¹ RLRQ c. A-19.1.

[51] En fonction des enseignements de la Cour suprême, qu'ils proviennent de l'arrêt *Catalyst Paper*² en 1992 ou de l'arrêt *Vavilov*³ en 2019, la norme de contrôle applicable, comme plus haut mentionnée, est celle de la décision raisonnable, de sorte qu'en cas de contestation d'une résolution ou d'un règlement municipal, le tribunal doit déterminer si cette décision, prise par un conseil municipal, est raisonnable « *eu égard au processus qui a mené à son adoption, et s'il s'inscrit dans un éventail d'issues possibles raisonnables* ».

[52] C'est donc, comme le souligne la Cour suprême, dans l'arrêt *Catalyst*, à la lumière de « *la grande variété de facteurs dont les conseillers municipaux élus peuvent légitimement tenir compte lorsqu'ils adoptent des règlements* » que doit se faire cette analyse.

[53] Autrement dit, comme le précise la Cour suprême : « *le règlement ne sera annulé que s'il s'agit d'un règlement qui n'aurait pu être adopté par un organisme raisonnable tenant compte de ces facteurs* ».

[54] La décision, prise par le conseil municipal de la défenderesse, et contenue dans la Résolution municipale No 2025-05-143 (D-3) adoptée en mai 2025 apparaît, aux yeux du Tribunal, fondée sur des motifs logiques et cohérents et découle d'une suite d'événements qui démontrent le non-respect par les demanderesses de leurs engagements envers la défenderesse et de leur négligence continuelle face aux obligations qui découlent de l'adoption du PIIA amendé en juillet 2024.

[55] Ces obligations des demanderesses, et qui résultent des conditions très claires, imposées lors de l'adoption du PIIA amendé en 2024 apparaissent totalement justifiées et n'ont jamais été contestées par celles-ci et leur ont été imposées dans le respect de la réglementation municipale de la défenderesse qui porte sur de tels PIIA (D-5) ainsi que des dispositions de la L.A.U.

[56] C'est sur les épaules des demanderesses que repose le fardeau de démontrer que les décisions qu'elles attaquent ne sont pas raisonnables.

[57] Pendant tout le processus qui suit l'adoption par la défenderesse du PIIA amendé, la preuve révèle sans équivoque que les demanderesses connaissent les conditions qu'elles doivent respecter et celles-ci semblent même avoir entamé leur démarche pour qu'elles se réalisent.

[58] Toutefois, malgré leurs promesses répétées et les demandes fréquentes qui leur ont été transmises afin qu'elles respectent leurs engagements, les demanderesses ne respectent finalement d'aucune façon leurs obligations, pourtant très claires, et ainsi ne soumettent jamais de plans portant le sceau d'un architecte et ne fournissent aucun des engagements financiers prévus dans le PIIA amendé (D-2).

[59] Dans ces circonstances, il est difficile, sinon impossible, pour le Tribunal de conclure que la décision, prise par le conseil municipal de la défenderesse, de procéder à l'annulation des deux PIIA, comme le prévoit d'ailleurs le PIIA amendé, est déraisonnable.

² *Catalyst Paper Corp. c. North Cowichan (District)*, 2012 CSC 2.

³ *Canada (ministre de la Citoyenneté et de l'Immigration) c. Vavilov*, 2019, CSC, 65.

[60] Il y a donc lieu de rejeter la demande formulée par les demanderesses de procéder à l'annulation de la résolution municipale numéro 2025-05-143 (D-3) puisque celle-ci apparaît non seulement avoir été adoptée légalement, mais également à la suite d'un processus décisionnel raisonnable et respectueux de l'équité procédurale.

3) La résolution et le Règlement de contrôle intérimaire adoptés par la défenderesse sont-ils valides et/ou opposables aux demanderesses en fonction de la norme de contrôle applicable ?

La position des demanderesses

[61] Les demanderesses prétendent que les décisions prises par le conseil municipal de la défenderesse, lors de l'adoption de la résolution de contrôle intérimaire 2025-08-230 (P-21) et du Règlement de contrôle intérimaire 2025-10-284 (D-4), doivent être analysées selon la norme de la raisonnable, mais qu'au surplus, l'ensemble de la procédure suivie par la défenderesse, tant en ce qui concerne l'annulation des PIIA que pour la modification envisagée de son processus global d'urbanisme, n'a pas respecté l'équité procédurale.

[62] Les demanderesses considèrent que la défenderesse n'a pas respecté les règles d'équité procédurale et ne leur a pas permis de se faire entendre ni de remédier aux défauts allégués ou au non-respect qui leur est reproché des conditions du PIIA amendé en juillet 2024.

[63] Les demanderesses soulèvent également que la défenderesse n'a adopté la résolution, et par la suite le RCI, que dans le but de neutraliser, de manière spécifique et particulière, son projet de construction de plusieurs immeubles et que celle-ci ne cherche pas véritablement à protéger une vision d'aménagement. Sa façon d'agir constituerait un abus de son pouvoir réglementaire.

[64] De façon plus spécifique, les demanderesses considèrent que le RCI (D-4) vise presque exclusivement leur projet, ce qui constitue une mauvaise utilisation par la défenderesse de ses pouvoirs.

[65] De plus, les demanderesses affirment que la défenderesse aurait dû obtenir, de la part de la MRC, un certificat de conformité et à défaut d'une telle obtention, son RCI est nul.

[66] Les demanderesses plaident qu'en procédant, d'une part à l'annulation rétroactive des résolutions 2022-07-234 et 2024-07-195 et, d'autre part à l'adoption de la résolution 2025-08-230 et du RCI, la défenderesse a porté une atteinte sérieuse à ses droits acquis parce que, cette façon d'agir de la défenderesse a eu pour effet de geler complètement leur projet, de faire en sorte qu'il leur était désormais impossible de vendre, de financer ou de poursuivre le développement sur les terrains dont elles sont propriétaires ou même de planifier la construction de bâtiments subséquents.

[67] Il s'agit, selon les demanderesses, d'une situation qui s'assimile à une expropriation et en raison de la disproportion flagrante entre l'objectif allégué par la défenderesse, soit la révision éventuelle de son plan d'urbanisme, et les conséquences réelles et destructrices pour les demanderesses, cela démontre la non-raisonnable du processus.

[68] Les demanderessees considèrent qu'aucune municipalité raisonnable, respectant ses devoirs de bonne foi et de cohérence décisionnelle, n'aurait adopté des mesures ayant pour effet de ruiner un projet déjà autorisé, déjà amorcé et partiellement réalisé, en plus de provoquer des conséquences financières désastreuses.

[69] Finalement, les demanderessees plaident que la défenderesse a procédé à l'annulation des PIIA qui concernent leur projet en catimini, et qu'elle a fait un usage abusif de ses pouvoirs normatifs et réglementaires pour corriger un choix politique qu'elle regrettait, tout cela afin de se donner des outils à la fois astreignants et oppressifs contre elles après avoir pourtant auparavant autorisé le projet.

La position de la défenderesse

[70] La défenderesse réplique que les articles 111 et 112.2 et suivants de la L.A.U. donnent le pouvoir à une municipalité d'adopter une résolution de contrôle intérimaire et un règlement de contrôle intérimaire, si elle a l'intention d'adopter prochainement un projet de règlement modifiant ou révisant son plan d'urbanisme.

[71] La défenderesse considère que l'adoption du RCI (D-4), contesté par les demanderessees, entre dans l'éventail des issues raisonnables liées à son pouvoir de réglementer son urbanisme.

[72] La défenderesse plaide que le processus qui a mené à l'adoption de la résolution et ensuite du RCI, et le contenu de celui-ci respectent le processus prévu à l'article 112.6 de la L.A.U. et la défenderesse soumet que d'une part, elle a largement motivé l'adoption de la résolution et du RCI dans le préambule de chacun de ces documents (D-4), et que d'autre part, les procédures d'adoption et d'entrée en vigueur de ces décisions ont été entièrement respectées.

[73] La défenderesse affirme que la résolution de contrôle intérimaire, ainsi que l'article 5 du RCI, cadrent avec les pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 112 al. 1 de la L.A.U., et ne font pas partie des exceptions prévues à l'article 112 al. 2 de la même loi.

[74] La défenderesse prétend que la résolution et le RCI (D-4) ont été adoptés en cohérence à sa volonté politique de réviser ses règlements d'urbanisme, d'assurer un développement axé sur une vision globale du développement du secteur de son centre-ville, notamment afin de mieux répondre aux enjeux d'accessibilité au logement, de développement et de préservation du patrimoine, tout en prenant en compte le réaménagement nécessaire des infrastructures de services.⁴

[75] La défenderesse soumet que le RCI contesté vise de véritables préoccupations urbanistiques et qu'elle a la liberté de choisir de quelle manière elle intervient face à de telles préoccupations.

⁴ Voir à ce sujet la DSS du 12 décembre 2025 de Camille Urli, Directrice du service d'urbanisme de la défenderesse.

[76] La défenderesse ajoute qu'elle est présumée agir de bonne foi, c'est-à-dire pour des motifs d'intérêt public⁵, et que son RCI bénéficie d'une présomption de validité⁶.

[77] En conséquence, ce sont les demanderesses qui devaient démontrer l'illégalité ou la mauvaise foi ou encore le fait que les décisions adoptées par son conseil municipal étaient arbitraires.

[78] Enfin, la défenderesse indique que, contrairement à ce qu'allèguent les demanderesses, et comme confirmé par la MRC de Brome-Missisquoi elle-même, l'adoption du RCI n'avait pas besoin d'obtenir l'aval de cette MRC.⁷

[79] Le Tribunal se range aux arguments soulevés par la défenderesse et considère que celle-ci a adopté, dans un processus exempt d'iniquité procédurale et en fonction de ses besoins réels et de ses préoccupations au niveau urbanistique, sa résolution et son RCI.

[80] Le Tribunal considère que les demanderesses n'ont pas été en mesure de démontrer que le processus enclenché par la défenderesse, en vue de réviser ses plans d'urbanisme pour son centre-ville, ne visait que leur projet et qu'il constituait un abus envers celles-ci ou une injustice.

[81] Les explications et les motifs soumis par la défenderesse sont à la fois crédibles et raisonnables.

[82] Il est vrai que ce processus de révision et éventuellement de modification du plan d'urbanisme de la défenderesse coïncide avec la fin des deux PIIA relatifs au projet des demanderesses, mais la preuve ne permet pas de conclure que l'une et l'autre des décisions prises par le conseil municipal sont liées au point de constituer un abus.

[83] Le conseil municipal de la défenderesse a le devoir de viser l'intérêt commun des citoyens de celle-ci et il peut arriver que cet intérêt commun aille à l'encontre d'intérêts particuliers.

[84] Cela semble le cas dans le présent dossier, mais le Tribunal réitère que ce sont les demanderesses elles-mêmes qui se sont placées dans une situation difficile, en ne respectant pas les conditions du PIIA amendé qui concernaient leur projet et en étant négligentes quant à leurs obligations contractuelles.

[85] Les demanderesses sont les artisanes de leur propre malheur et le fait qu'elles n'ont pas été en mesure de respecter leurs obligations a malheureusement coïncidé avec la décision prise par le conseil municipal de la défenderesse de réviser son plan d'urbanisme, particulièrement pour le développement du centre-ville.

⁵ *Domaine des Berges 13 inc. c. Ville de Laval*, 2025 QCCS 4296 par 95.

⁶ *Loi sur les cités et villes*, RLRQ c C-19, art. 364; *Kosoian c. Société de transport de Montréal*, 2019 CSC 59, para. 68; J. Hétu et Y. Duplessis, avec la collaboration de L. Vézina, *Droit municipal : Principes généraux et contentieux*, 6 novembre 2025, par. 8.10.

⁷ Voir pièce D-9.

[86] Que la révision de ce plan d'urbanisme permette éventuellement à la défenderesse d'éviter le genre de situation qu'elle a vécue avec les demanderesses n'amène pas à conclure qu'elle a agi de manière déraisonnable et de mauvaise foi et sans respecter les droits des demanderesses.

[87] Les décisions prises par la défenderesse sont raisonnables, elles ont été prises dans le cadre des pouvoirs qui lui sont conférés par les dispositions législatives qui la gouverne, ont fait l'objet d'un processus décisionnel exempt d'iniquité procédurale et dans l'objectif de réviser, à bon droit, les règles d'urbanisme pour le mieux-être de l'ensemble de ses contribuables.

CONCLUSION

[88] Le Tribunal considère donc que les reproches formulés par les demanderesses à l'encontre de la défenderesse sont non fondés, tant en ce qui concerne les allégations relatives à l'iniquité procédurale, qu'à celles relatives à l'abus de droit et à la non-raisonnabilité des décisions prises par le conseil municipal de la défenderesse en lien avec tout ce qui concerne la mise en place du RCI.

[89] Dans ces circonstances, les demandes formulées par les demanderesses afin de déclarer nulles ou inopposables diverses résolutions de la défenderesse portant sur les PIIA relatifs à leur projet de construction, ou portant sur le Règlement de contrôle intérimaire 2025-10-284 (D-4) ou son processus d'adoption doivent être rejetés.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

[90] **REJETTE** toutes les conclusions portant sur le pourvoi en contrôle judiciaire, la demande de jugement déclaratoire, la demande de nullité du Règlement de contrôle intérimaire et la demande de Mandamus remodifiée, datée du 20 novembre 2025 ;

[91] **LE TOUT** avec les frais de justice à l'encontre des demanderesses.

MARTIN BUREAU, J.C.S.

Me Christine Lafrance
Cabinet Lafrance Légal
Avocate des parties demanderesses

Me Stéphane Reynolds
Cain Lamarre, s.e.n.c.r.l.
Avocat de la partie défenderesse

Date d'audition : 6 mars 2026.