

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL

N° : 505-17-008482-152

DATE : 9 avril 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MARIE GAUDREAU, J.C.S.

LE GROUPE MAISON CANDIAC INC.

et

GESTION L.A.H.L. INC.

Demandereses

c.

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE ROUSSILLON

et

VILLE DE LA PRAIRIE

et

COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL

Défenderesses

**JUGEMENT SUR LA DEMANDE D'AUTORISATION DE MODIFIER UNE DEMANDE
INTRODUCTIVE D'INSTANCE ET SUR LES OBJECTIONS ANTICIPÉES**

1. LES PRINCIPAUX FAITS ET PROCÉDURES

1.1 Le contexte

[1] Le présent dossier s'inscrit dans le contexte d'un litige initié le 31 août 2015 (le « **Litige principal** ») entre Gestion L.A.H.L. Inc. et Le Groupe Maison Candiac Inc. (collectivement les « **Demanderesses** ») à l'encontre des défenderesses Municipalité régionale de Comté de Roussillon (la « **MRC** »), Ville de La Prairie (la « **Ville** »)¹ et Communauté métropolitaine de Montréal (la « **CMM** ») et, collectivement, les « **Défenderesses** »).

[2] Les Demanderesses, qui oeuvrent en matière de développement immobilier, sont propriétaires des lots 1 916 902, 1 916 903, 2 267 837, 2 267 840, 2 267 877, 2 267 960, 2 267 969 et 4 344 328 du cadastre du Québec, circonscription foncière de La Prairie (les « **Lots** »)².

[3] Les Lots font partie d'une zone agricole protégée par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*³. Ils sont situés en totalité sur le territoire de la défenderesse Ville de La Prairie.

[4] La défenderesse MRC de Roussillon est la MRC ayant juridiction sur le territoire de La Prairie. La défenderesse CMM est l'organisme de planification, de coordination et de financement exerçant une compétence sur l'ensemble du territoire du Grand Montréal.

[5] Or, les Défenderesses ont adopté divers règlements qui, selon les Demanderesses, empêchent, en pratique, l'usage des lots.

- a) Le 8 décembre 2011, la CMM adopte le Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la CMM (le « **PMAD 2012** »), lequel entre en vigueur le 12 mars 2012;
- b) Le 17 novembre 2014, la MRC adopte le Règlement 170, lequel modifie le Schéma d'aménagement (le « **Schéma** »);
- c) Le 1^{er} février 2016, la Ville adopte divers règlements afin d'assurer la concordance entre le Schéma et sa réglementation municipale (les « **Règlements de 2016** »);
- d) Le 28 avril 2022, la CMM adopte le *Règlement de contrôle intérimaire de la Communauté métropolitaine de Montréal numéro 2022-96 concernant les milieux naturels* (le « **RCI** »);

¹ Depuis le 29 février 2016.

² Pièce **P-1B**.

³ L.R.Q., c. P-41.1 (la « **LPTAA** »).

- e) Le 9 juin 2025, la CMM adopte le **PMAD 2025**⁴, lequel vise à remplacer le PMAD 2012;
- f) En octobre 2025, la CMM adopte le *Règlement numéro 2025-125 modifiant le règlement de contrôle intérimaire de la Communauté métropolitaine de Montréal numéro 2022-96 concernant les milieux naturels* (le « **Règlement modifiant le RCI** »), lequel est entré en vigueur le 16 décembre 2025.

1.2 Historique des procédures

[6] Dans la demande introductive d'instance du 31 août 2015, les Demanderesses demandent au Tribunal de déclarer que le Règlement 170 de la MRC et le schéma d'aménagement révisé adopté en vertu de celui-ci sont inopposables, nuls et inopérants à l'égard des Lots ou, subsidiairement, qu'ils engendrent l'expropriation déguisée des Lots.

[7] Le 29 février 2016, la Ville est ajoutée comme défenderesse aux procédures, les Demanderesses cherchant alors à obtenir l'inopposabilité, la nullité et l'inopérabilité à l'égard des Lots des Règlements de 2016.

[8] Le 9 mars 2022, un acte de vente intervient entre les Demanderesses et Oasis Laprairie Inc. (« **Oasis** ») dans le cadre duquel Oasis souhaite faire l'acquisition des lots dans le but notamment d'y construire des résidences pour fins de villégiature autour du Lac Fontarabie⁵.

[9] Le 20 mai 2022, une demande introductive d'instance est déposée, dans laquelle Oasis est identifiée comme demanderesse en reprise d'instance. Dans cette même demande, la CMM est ajoutée comme défenderesse aux procédures. Oasis cherche alors à faire déclarer le RCI inopposable, nul et inopérant à l'égard des Lots. Elle cherche de plus à ajouter les Règlements de 2016 et le RCI comme motifs d'expropriation déguisée.

[10] Entre juin 2022 et février 2024, Oasis entreprend plusieurs démarches dans le but de permettre la réalisation du projet de villégiature. Dans l'intervalle, des discussions ont lieu entre les parties dans le but de régler le litige. Le 2 décembre 2022, Oasis produit une demande non contestée de suspension de l'instance.

[11] Les 10 février 2023 et 20 avril 2023, Oasis produit deux demandes en prolongation du délai d'inscription pour instruction et jugement. Ces demandes seront accordées du consentement des parties.

⁴ Pièce **P-25**.

⁵ DII du 20 novembre 2025, par. 2.1.1; pièce **P-18**.

[12] Le 12 décembre 2023, Oasis produit une nouvelle demande de prolongation. La présentation de cette demande sera reportée en raison d'empêchements de part et d'autre.

[13] Avant qu'elle ne soit entendue, soit le 9 mars 2024, Oasis décide de se retirer de la transaction et de ne pas compléter l'acquisition des Lots, compte tenu de ses constats quant aux faibles chances de réaliser son projet de villégiature sans une décision de la Cour.

[14] Un processus de rétrocession des Lots et de résolution de la vente en vertu des articles 1742 et suivants du *Code civil du Québec* est alors enclenché.

[15] Le 23 mai 2024, Oasis produit une version modifiée de sa demande de prolongation du 12 décembre 2023 puis, le 27 mai 2024, la Cour suspend l'instance jusqu'au 18 octobre 2024, date à laquelle l'acte de rétrocession⁶ et de délaissement volontaire sera finalement signé.

[16] Le 20 novembre 2025, les Demanderesses modifient à nouveau leur demande. Les modifications apportées visent à :

- a) Ajouter des allégations pour dénoncer l'adoption du PMAD 2025;
- b) Ajouter des conclusions pour réclamer des dommages aux Défenderesses;
- c) Inverser l'ordre des conclusions recherchées. En bref, les Demanderesses demandent maintenant au Tribunal de déclarer que les diverses restrictions législatives engendrent l'expropriation déguisée des Lots et que leurs adoptions constituent des actes fautifs engageant la responsabilité civile des Défenderesses ou, subsidiairement, qu'elles sont inopposables, nulles et inopérantes à l'égard des Lots.

[17] Le 1^{er} décembre 2025, les Défenderesses déposent des avis d'opposition à l'encontre de cette nouvelle modification en affirmant notamment qu'elle retarderait indûment l'instance et qu'il s'agirait d'une demande entièrement nouvelle.

[18] Le 15 décembre 2025, les Demanderesses déposent une demande d'autorisation de modifier une demande introductive d'instance (la « **Demande d'autorisation** »), dont le Tribunal est saisi. Au même moment, elles modifient à nouveau leur demande pour en retirer les conclusions recherchées en responsabilité civile contre la Ville et la MRC.

[19] Le Tribunal est également saisi de l'Avis de gestion d'instance du 20 novembre 2025 visant à faire trancher des objections anticipées des Demanderesses en vertu de l'article 228 C.p.c. (l' « **Avis de gestion** »). Celui-ci vise à faire trancher des objections

⁶ Pièce P-24.

anticipées relativement à la poursuite de l'interrogatoire préalable du représentant de la CMM, M. Nicholas Milot, ayant débuté le 7 juillet 2025.

[20] Aux fins d'une reprise d'interrogatoire à venir, les Demanderesses ont indiqué leur intention de compléter l'interrogatoire de M. Nicholas Milot (par l'intermédiaire de la nouvelle représentante de la CMM, Mme Laurence Pelletier) notamment sur le PMAD 2025 de la CMM.

[21] La CMM a cependant adopté la position à l'effet qu'elle s'objecterait aux questions relatives au PMAD 2025 (l' « **Objection anticipée** »).

2. LA MODIFICATION DE LA DEMANDE

2.1 Le cadre juridique applicable

[22] Le *Code de procédure civile* prévoit que :

206. Les parties peuvent, avant le jugement, retirer un acte de procédure ou le modifier sans qu'il soit nécessaire d'obtenir une autorisation du tribunal. Elles peuvent le faire si cela ne retarde pas le déroulement de l'instance ou n'est pas contraire aux intérêts de la justice; cependant, s'agissant d'une modification, il ne doit pas en résulter une demande entièrement nouvelle sans rapport avec la demande initiale.

La modification peut notamment viser à remplacer, rectifier ou compléter les énonciations ou les conclusions d'un acte, à invoquer des faits nouveaux ou à faire valoir un droit échu depuis la notification de la demande en justice.

207. La partie qui entend retirer ou modifier un acte de procédure doit notifier le fait ou l'acte modifié aux autres parties lesquelles disposent d'un délai de 10 jours pour notifier leur opposition. En l'absence d'opposition, le retrait ou la modification d'un acte est accepté. En cas d'opposition, la partie qui entend retirer ou modifier un acte présente sa demande au tribunal pour qu'il en décide.
[...]

[23] Le droit de modifier un acte de procédure est la règle et non l'exception. Il doit de plus recevoir une interprétation large et libérale⁷.

[24] Par ailleurs, malgré la formulation de l'article 206 C.p.c., seule la modification qui retarde *indûment* le déroulement de l'instance devra être refusée par le Tribunal⁸. Ainsi, les effets dilatoires d'une demande d'amendement ne font normalement pas obstacle à sa réception dans la mesure où le but recherché n'est pas le délai⁹. Les tribunaux sont

⁷ *Raymond Chabot Administrateur provisoire inc. c. Ventilation RS Air inc.*, 2017 QCCA 1107, par 21.

⁸ *Scene Holding Inc. c. Galeries des Monts inc.*, 2016 QCCA 1662, par. 20.

⁹ *Préc.*, note 7, par. 23.

généralement conciliants même si la demande est tardive puisque l'article 206 C.p.c. permet la modification « at any time before judgment »¹⁰.

2.2 Les questions en litige

[25] Le Tribunal doit répondre aux questions suivantes :

- a) La demande modifiée constitue-t-elle une demande entièrement nouvelle sans lien avec la demande initiale?
- b) La modification recherchée retarde-t-elle indûment le déroulement de l'instance?

2.3 Les prétentions des parties

2.3.1 Les prétentions des défenderesses Ville de La Prairie et CMM

2.3.1.1 La demande modifiée constitue une demande entièrement nouvelle, sans rapport avec la demande initiale

[26] Elles plaident d'abord que la demande modifiée constituerait une demande entièrement nouvelle qui vise à réclamer des dommages en lien avec l'adoption du PMAD 2025 en s'appuyant sur les principes de la responsabilité civile, plutôt que ceux relatifs à l'expropriation déguisée.

[27] Selon les Défenderesses, ce choix vise *vraisemblablement* à contourner l'effet de la décision rendue récemment dans *153409 Canada inc. c. Municipalité régionale de comté de Deux-Montagnes*¹¹, qui concluait que les documents de planification et d'intention, tels les plans d'urbanisme et les schémas d'aménagement, ne pouvaient être en eux-mêmes générateurs d'expropriation déguisée puisqu'ils n'avaient pas d'effets directs sur les citoyens. Par conséquent, un recours alléguant l'expropriation déguisée par l'effet de tels documents serait irrecevable. Cet argument n'est pas pertinent au stade de la demande en autorisation.

[28] Elles soumettent que ce choix viserait aussi *vraisemblablement* à contourner le droit de retrait accordé aux organismes municipaux en vertu de l'article 245.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*¹².

[29] Finalement le procureur de la MRC, tout en faisant sien les arguments de la Ville, plaide que, contrairement au Schéma et aux Règlements, le PMAD 2025 constitue une source juridique totalement autonome par rapport au PMAD 2012.

¹⁰ *Préc.*, note 7, par. 23.

¹¹ 2025 QCCS 2307.

¹² RLRQ, c. A-19.1.

[30] S'agissant du point de départ d'une nouvelle « cascade réglementaire », il impose à la MRC, dans un délai de deux ans à compter de son adoption, d'adopter un nouveau schéma. Puis, les municipalités disposeraient d'un délai de deux ans pour adopter leurs règlements de concordance.

[31] Cette nouvelle « cascade réglementaire », étant autonome par rapport à l'ancienne, rien ne garantit qu'elle n'en soit pas matériellement distincte. Par conséquent, dans l'éventualité où les recours étaient regroupés, il serait possible, selon lui, que les Demanderesses aient gain de cause relativement au PMAD 2012, mais pas relativement au PMAD 2025 ou inversement.

2.3.1.2 La modification retarde indûment le déroulement de l'instance¹³

[32] Ensuite, la modification retarderait indûment le déroulement de l'instance. Les Défenderesses mettent l'accent sur le fait que le dossier en est à sa 11^e année et que la modification obligerait les Demanderesses à déposer une nouvelle expertise en urbanisme, ce qui forcerait les Défenderesses à se prononcer sur la nécessité de nouvelles contre-expertises et à traiter de nouvelles demandes d'engagements¹⁴.

2.3.2 Les prétentions des Demanderesses

[33] Les Demanderesses¹⁵ identifient trois changements apportés par la DII modifiée, soit la modification de la hiérarchisation des conclusions recherchées, l'intégration de faits nouveaux à la DII, notamment à la lumière de l'adoption du PMAD 2025 et de la modification du RCI, et la formulation de nouvelles conclusions en conséquence.

2.3.2.1 Hiérarchisation entre les conclusions

[34] Citant plusieurs décisions, elles affirment que la jurisprudence reconnaît de manière générale le droit d'une partie demanderesse de choisir et d'ajuster les remèdes qu'elle entend faire valoir. Selon elles, ce principe est reconnu expressément dans le cadre de recours en expropriation déguisée, où la hiérarchisation entre conclusions en nullité et en expropriation déguisée relève du choix procédural du demandeur. Cette modification ne modifie ni la nature du litige ni les faits allégués, et ne requiert aucune nouvelle étape procédurale.

2.3.2.2 L'adoption et la contestation du PMAD 2025

[35] En ce qui concerne la prise en compte de l'adoption et la contestation du PMAD 2025, les Demanderesses reconnaissent que cela pourrait avoir pour effet de soulever

¹³ Plan d'argumentation des Défenderesses, par. 38, 41, 42 et 45.

¹⁴ *Id.*, par. 43.

¹⁵ Plan d'argumentation des Demanderesses, par. 70.

de nouveaux enjeux juridiques, mais rappellent que le critère pertinent pour refuser une modification à un acte de procédure est celui d'une cause d'action autonome, sans rapport avec la demande initiale (par. 82, jurisprudence citée).

[36] En l'espèce, il existe selon elles une interrelation directe et évidente entre le PMAD 2025 et la demande initiale, laquelle vise précisément à contester les effets combinés du cadre réglementaire adopté par la CMM, la MRC et la Ville sur les lots appartenant aux Demanderesses, cadre réglementaire que la PMAD 2025 vient compléter, reconduire et pérenniser (par. 86, voir par. 87).

[37] L'interrelation étroite entre le RCI et le PMAD 2025 est par ailleurs confirmée par l'adoption du Règlement numéro 2025-125 modifiant le règlement de contrôle intérimaire de la Communauté métropolitaine de Montréal numéro 2022-96 concernant les milieux naturels, lequel retire expressément de sa portée les milieux terrestres d'intérêt métropolitain au motif qu'ils sont désormais couverts par le PMAD 2025 (par. 95).

[38] Les délais qui pourraient résulter de la modification de la procédure ne sont pas imputables aux Demanderesses (par. 100 et 103), et les Défenderesses n'en subiraient aucun préjudice (par. 101, 102 et 104).

2.3.2.3 La faute

[39] Les Demanderesses prétendent que, selon la jurisprudence constante, une modification qui introduit un nouveau type de conclusion ou un fondement juridique additionnel demeure permise lorsqu'elle s'inscrit dans la continuité du recours initial et qu'elle repose sur une preuve largement commune, ce qui est manifestement le cas en l'espèce (par. 112).

[40] Selon elles, la Cour n'a pas à se prononcer sur le bien-fondé de la réclamation en faute ni sur la capacité éventuelle des Demanderesses d'en faire la preuve (réponse au par. 44 du plan d'argumentation des Défenderesses). Elle doit plutôt se limiter à vérifier si les critères de l'article 206 C.p.c. sont satisfaits, sans empiéter sur l'analyse du fond (par. 113).

[41] Finalement, les Demanderesses allèguent que l'ajout du recours en responsabilité civile et du recours à l'encontre du PMAD 2025 favorise une instruction complète et cohérente du litige et permet d'éviter la fragmentation artificielle des recours (par. 96-99 et 114).

2.4 Analyse

2.4.1 **La demande modifiée est-elle une demande entièrement nouvelle sans rapport avec la demande initiale?**

2.4.1.1 *Hierarchisation des conclusions*

[42] La possibilité pour les Demanderesses de modifier la hiérarchisation des conclusions n'est plus contestée. Cette possibilité est par ailleurs envisagée par la jurisprudence¹⁶.

2.4.1.2 *L'ajout du recours en responsabilité civile*

[43] Les Demanderesses soutiennent à raison que la Cour supérieure a reconnu, en matière d'expropriation déguisée, la possibilité d'ajouter des conclusions fondées sur la faute¹⁷. Ces conclusions ne constituent pas une demande nouvelle et distincte, dès lors qu'elles s'inscrivent dans la même trame factuelle que le recours initial, ce qui est manifestement le cas en l'espèce.

2.4.1.3 *L'adoption et la contestation du PMAD 2025*

[44] Certes, les Défenderesses ont raison de souligner que le PMAD 2025 constitue une source formellement autonome par rapport au cadre réglementaire initial.

[45] Avec égard néanmoins, tel n'est pas le critère applicable. À l'aune de l'article 206 C.p.c. le Tribunal doit plutôt se demander si la modification constitue une demande entièrement nouvelle, sans rapport avec la demande initiale.

[46] En l'espèce, les Demanderesses allèguent que le PMAD 2025 s'inscrit dans la continuité du cadre réglementaire contesté. À ce titre, il est révélateur que le *Règlement numéro 2025-125 modifiant le règlement de contrôle intérimaire de la Communauté métropolitaine de Montréal numéro 2022-96 concernant les milieux naturels* retire expressément de la portée du RCI les milieux terrestres d'intérêt métropolitain au motif qu'ils sont désormais couverts par le PMAD 2025.

[47] Bien que le Tribunal n'ait pas à se prononcer sur le contenu de l'ensemble réglementaire en litige, cette conclusion n'est pas contestée par les Défenderesses. Au contraire, dans leurs plaidoiries, la Ville et la CMM allèguent que le PMAD 2025 ne constitue qu'un « simple changement de véhicule juridique », qui « reprend l'identification des milieux naturels d'intérêt métropolitain qui avait été faite dans [le RCI] »¹⁸.

¹⁶ *Préc.*, note 8, par. 33-35; *Sommet Prestige Canada inc. c. Ville de Saint-Bruno-de-Montarville*, 2023 QCCS 676, par. 25-31.

¹⁷ *Quartier Melrose inc. c. Municipalité régionale de comté de Thérèse-de-Blainville*, 2024 QCCS 2432, par. 33 et suiv.

¹⁸ *Préc.*, note 13, par. 32 et 33.

[48] Pour ces motifs, les Défenderesses n'ont pas réussi à établir que la demande modifiée constitue une nouvelle demande sans rapport avec la demande initiale.

2.4.2 La modification retarde-t-elle indûment le déroulement de l'instance?

[49] Il n'est pas allégué que, par le dépôt de leur demande d'amendement, les Demanderesses cherchent à retarder le cours de l'instance, mais les Défenderesses soulignent à raison que le dossier en est à sa 11^e année. Toutefois, le PMAD 2025 a été adopté le 9 juin 2025 et est entré en vigueur en décembre 2025 seulement. Ces événements constituent des faits nouveaux dont les Demanderesses sont justifiées de vouloir tenir compte dans leur demande.

[50] En effet, il incombait aux Défenderesses de démontrer au Tribunal que le but recherché par la demande d'amendement était d'allonger le délai des procédures, engendrant ainsi un retard *indu* dans le déroulement de l'instance, ce qui n'a pas été démontré.

[51] Les Défenderesses reprochent en outre aux Demanderesses d'ajouter un fondement en responsabilité civile à leur demande après 11 ans de procédures. Toutefois, la faute reprochée à la CMM réside dans le fait qu'elle aurait repris, dans le PMAD 2025, la délimitation du territoire du RCI, et ce, sans procéder à l'évaluation ni à l'identification préalable des milieux composant les Lots. Encore une fois, l'adoption et l'entrée en vigueur du PMAD constituent des faits nouveaux.

3. L'AVIS DE GESTION

3.1 Le contexte factuel

[52] L'interrogatoire du représentant de la CMM ayant débuté le 7 juillet 2025 a dû être suspendu étant donné que le témoin n'était plus disponible pour répondre aux questions.

[53] Depuis, les Demanderesses ont annoncé leur intention de poursuivre cet interrogatoire pour interroger le représentant de la CMM à l'égard de l'adoption du PMAD révisé en 2025.

[54] La CMM soumet toutefois qu'il y a lieu, en vertu de l'article 230 C.p.c., de mettre un terme à cet interrogatoire puisqu'il s'avérera inutile et que les questions qui seront posées feront vraisemblablement toutes l'objet d'objections.

3.2 Le cadre juridique applicable

[55] De manière générale, lorsqu'une objection est faite lors d'un interrogatoire préalable, le témoin doit tout de même répondre à la question posée si l'objection porte sur la pertinence. Il reviendra au juge du mérite de trancher ladite objection :

228. Les parties peuvent, avant la tenue de l'interrogatoire, soumettre à un juge les objections qu'elles anticipent afin que celui-ci en décide ou leur donne des directives pour la conduite de l'interrogatoire.

Si les objections soulevées pendant l'interrogatoire portent sur le fait que la personne interrogée ne peut être contrainte, sur les droits fondamentaux, sur des faits présumés non pertinents lorsqu'une affaire comporte des allégations de violence sexuelle ou conjugale ou encore sur une question soulevant un intérêt légitime important, cette personne peut alors s'abstenir de répondre. Ces objections doivent être présentées au tribunal dans les cinq jours pour qu'il en décide.

Les autres objections, notamment celles portant sur la pertinence, n'empêchent pas la poursuite de l'interrogatoire, le témoin étant tenu de répondre. Ces objections sont notées pour être décidées lors de l'instruction, à moins qu'elles ne puissent être soumises au tribunal pour qu'il en décide sur-le-champ.

Le jugement qui tranche une objection peut être rendu sur le vu du dossier.¹⁹

[56] Malgré l'article 228 C.p.c., il existe des circonstances – exceptionnelles²⁰ – où des objections fondées sur la pertinence peuvent justifier un témoin de refuser de répondre aux questions soumises. Cela est le cas, par exemple, lorsque la question est véritablement étrangère au litige et onéreuse, dilatoire et vexatoire²¹.

[57] Par ailleurs, en vertu de l'article 230 C.p.c., le tribunal a le pouvoir de mettre un terme à un interrogatoire préalable lorsque sa continuation devient abusive ou inutile :

230. Le tribunal peut, sur demande, mettre fin à l'interrogatoire qu'il estime abusif ou inutile et peut, dès lors, statuer sur les frais de justice.

[58] Finalement, la Cour supérieure a déjà décidé que, l'article 228 C.p.c. en étant un de nature procédurale, et non de droit substantif, il ne crée pas de nouveaux motifs d'objections :

[79] L'article 228 C.p.c. est une disposition de nature procédurale, et non de droit substantif. Tel qu'il en a été question plus tôt, il vise à revoir l'ordonnancement des débats relatifs à la tenue des interrogatoires et aux objections susceptibles de se soulever à cette occasion. Avec égards pour la

¹⁹ Art. 228 C.p.c.; voir *Gabbay c. Sherbrooke Investors Holding Limited*, 2018 QCCS 5763, par. 5

²⁰ *Procureur général du Canada c. Signature on the Saint-Laurent Group*, 2024 QCCA 538, par. 11.

²¹ *Id.*

position contraire, il ressort clairement du texte du Code de procédure civile qu'en intégrant la notion d'intérêt légitime important au régime mis en place par l'article 228 C.p.c., le législateur québécois n'a pas voulu bouleverser le droit de la preuve en créant une nouvelle forme d'immunité de divulgation ou une nouvelle règle d'irrecevabilité de la preuve. En d'autres mots, le législateur n'a pas créé un nouveau motif d'objection là où il n'en existait pas auparavant. Comme l'exprime le juge Stéphane Lacoste « [i]l n'existe pas, en droit civil, de privilège ou de limite aux règles de preuve fondé sur des intérêts légitimes importants ».²²

3.3 Les prétentions des parties

3.3.1 Les prétentions des défenderesses Ville de La Prairie et CMM

[59] Les Demanderesses reprochent essentiellement à la CMM d'avoir, dans le RCI et le PMAD révisé, identifié les terrains en litige comme étant des milieux naturels d'intérêt métropolitain « sans validation terrain », de manière à opérer une expropriation déguisée et sans compétence.

[60] Or, les Défenderesses rappellent qu'à ce sujet, les Demanderesses ont pu, sur une période s'étendant de 2002 à 2025, poser toutes leurs questions en lien avec l'identification des milieux naturels dans le RCI et leur application aux terrains en litiges.

[61] Comme le PMAD 2025 reprend l'identification des milieux naturels d'intérêt métropolitain qui avait été faite dans le RCI en 2022, il ne s'agirait que d'un nouveau véhicule juridique ne créant aucun fait nouveau justifiant une investigation supplémentaire de la part des Demanderesses.

[62] Ainsi, si l'interrogatoire est continué, seules des questions de droit ou encore des questions hypothétiques pourraient être posées, qui feraient toutes l'objet d'objections.

3.3.2 Les prétentions des Demanderesses

[63] Les Demanderesses soutiennent toutefois qu'il y a lieu de rejeter les objections anticipées, puisque l'Objection anticipée ne tombe pas sous l'une des conditions prévues au *Code de procédure civile* permettant à la CMM de s'abstenir de répondre.

[64] En effet, selon elles, les normes établies par le PMAD 2025 sont étroitement liées aux conclusions en expropriation déguisée, tandis que son contexte d'adoption et les travaux ayant mené à sa finalisation sont également pertinents en ce qui concerne les conclusions en nullité²³ et celles concernant la faute²⁴.

²² 9313-3544 *Québec Inc. et al. c. Communauté métropolitaine de Montréal*, 2024 QCCS 4971, par. 79.

²³ *Catalyst Paper Corp. c. North Cowichan (District)*, 2012 CSC 2.

²⁴ *Entreprises Sibeca Inc. v. Frelighsburg (Municipality)*, 2004 SCC 61.

3.4 Analyse

[65] Tel que mentionné précédemment, le Tribunal est d'avis que les Demanderesses ont établi le lien entre le PMAD 2025 et le cadre réglementaire contesté. Par conséquent, la demande initiale pourra être modifiée afin d'y ajouter des allégations en lien avec le PMAD 2025.

[66] Dans la mesure où le PMAD 2025 est allégué dans la demande, les Demanderesses sont justifiées d'interroger la représentante de la CMM à propos, notamment, de son processus d'adoption.

[67] Par ailleurs, s'agissant en l'espèce d'objections anticipées (et donc formulées avant même que toute question ne soit posée), le Tribunal voit difficilement comment il pourrait affirmer « s'être assuré que la question est véritablement étrangère au litige et onéreuse, dilatoire ou vexatoire »²⁵.

[68] Au contraire, les Demanderesses allèguent vouloir questionner la représentante de la CMM relativement au contenu et au processus d'adoption du PMAD 2025, ceci dans le but de prouver l'expropriation déguisée des Lots, le caractère *ultra vires* du PMAD 2025, ou la faute intervenue du fait de son adoption. Elles ont donc circonscrit à la fois l'objectif de l'interrogatoire et la nature des questions à être posées.

[69] Par conséquent, il ne s'agit pas d'un cas, *a priori*, où « the questions are so far from having any relevance to the matter that they become excessive, or because they clearly constitute what has been termed a fishing expedition or “recherche à l'aveuglette” »²⁶, non plus que dans celui où « la question sera à la fois à ce point non pertinente au litige, onéreuse ou dilatoire que les conséquences d'y répondre s'apparenteraient à un abus de droit »²⁷.

[70] Il ne s'agit pas non plus, ainsi que le prétendent les Défenderesses, de questions « de droit » ou « purement hypothétiques ».

[71] Il est possible, tel que le prétendent les Défenderesses, que le témoignage de Mme Pelletier ne contienne aucun fait nouveau susceptible d'éclairer le présent litige. Ce serait le cas si, par exemple, la CMM s'était contentée de reprendre le contenu du RCI au sein d'un nouveau véhicule juridique. Toutefois, le Tribunal ne peut se convaincre *a priori* que tel est le cas.

[72] Il reviendra au juge du mérite, avec le bénéfice d'une preuve ayant fait toute la lumière sur le processus d'adoption du PMAD 2025, de se prononcer sur la question.

²⁵ *Préc.*, note 20, par. 11.

²⁶ *Gabbay c. Sherbrooke Investors Holding Limited*, 2018 QCCS 5763, par. 7.

²⁷ *Préc.*, note 20, par. 11.

4. LES CONCLUSIONS

[73] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

4.1 Quant à la Demande d'autorisation de modifier une demande introductive d'instance en date du 15 décembre 2025

[74] **ACCUEILLE** la présente *Demande d'autorisation de modifier une demande introductive d'instance*;

[75] **AUTORISE** les Demanderesses à produire la *Demande introductive d'instance en expropriation déguisée et en dommages, et subsidiairement en jugement déclaratoire, en nullité, en inopérabilité et en inopposabilité de réglementation remodifiée en date du 15 décembre 2025*;

4.2 Quant à l'Avis de gestion d'instance visant à faire trancher des objections anticipées en date du 20 novembre 2025

[76] **REJETTE** les objections anticipées relatives au *Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé adopté le 9 juin 2025*;

[77] **ORDONNE** que la Communauté métropolitaine de Montréal, par l'intermédiaire de sa représentante Mme Laurence Pelletier, réponde aux questions des Demanderesses portant sur le PMAD 2025, pour une durée maximum d'une heure et demie, le 15 mai 2026;

[78] **ORDONNE** aux parties de déposer un nouveau protocole de l'instance dans les 15 jours suivants le présent jugement;

[79] **LE TOUT** avec frais.

MARIE GAUDREAU, J.C.S.

M^e Frédéric Côté
M^e Simon Mayrand
BCF S.E.N.C.R.L.
Procureurs des Demanderesses

M^e Armand Poupart
POUPART & POUPART AVOCATS INC.
Procureurs de Municipalité régionale de comté de Roussillon

M^e Simon Vincent
BÉLANGER SAUVÉ
Procureurs de Ville de La Prairie et Communauté métropolitaine de Montréal

Date d'audience : 25 mars 2026