

**COUR DU QUÉBEC**  
« Division administrative et d'appel »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE TERREBONNE  
LOCALITÉ DE ST-JÉRÔME

N° : 700-80-012095-227

DATE : 21 juin 2024

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE STÉPHANE D. TREMBLAY, J.C.Q.**

---

**MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAL-DAVID**

**APPELANTE**  
(Partie expropriante)

c.

**9297-8246 QUÉBEC INC.**

**INTIMÉE**  
(Partie expropriée)

---

**JUGEMENT**

(En appel d'une décision de la Section des affaires immobilières du Tribunal administratif du Québec, article 159 et s. de la *Loi sur la justice administrative*<sup>1</sup>)

---

**1. L'INTRODUCTION**

[1] La municipalité du village de Val-David (« **Val-David** ») se pourvoit en appel de la décision rendue par la Section des affaires immobilières du Tribunal administratif du

---

<sup>1</sup> RLRQ c J-3.

Québec (« **TAQ** ») qui lui ordonne d'exproprier la quasi-totalité de l'immeuble appartenant à l'intimée 9297-8246 Québec inc. (« **9297** »)<sup>2</sup>.

[2] L'ordonnance du TAQ repose sur l'article 65 de la *Loi sur l'expropriation* (« **L.E.** »)<sup>3</sup>. Selon cette disposition, lorsque les effets préjudiciables d'une expropriation partielle se répercutent sur la partie non expropriée d'un immeuble l'exproprié peut forcer l'expropriant à acquérir le résidu non exproprié si celui-ci ne peut être convenablement utilisé en tout ou en partie.

[3] Cet appel donne l'occasion de discuter de l'interprétation de la notion de *convenablement utilisé* au sens entendu par l'article 65 *L.E.* et de son application à un projet de développement d'entreprise par opposition à une entreprise en cours d'exploitation lorsque survient l'expropriation.

[4] Pour faciliter la compréhension des moyens d'appels proposés par Val-David, il convient de rappeler le contexte et de présenter les principaux éléments de la décision entreprise.

## 2. LE CONTEXTE GÉNÉRAL

[5] La société 9297 est dirigée par M<sup>me</sup> Diane Beaudry, une comptable professionnelle agréée qui cumule une vingtaine d'années d'expérience en restructuration d'entreprise. Son expérience se concentre surtout dans l'hôtellerie notamment comme gestionnaire lors de restructuration de complexes hôteliers et spa lorsque placés sous la protection de la *Loi sur la faillite et de l'insolvabilité*<sup>4</sup>.

[6] Depuis 2003, M<sup>me</sup> Beaudry caresse le projet de développer un concept d'hébergement et spa inspiré des « *Wellness Resort* » haut de gamme qui se trouvent généralement dans le sud des États-Unis<sup>5</sup>. En 2011, elle constitue la société « *Ora Spa* » avec l'intention de développer son concept de centres de mieux-être.

[7] En mars 2014, après plusieurs années de recherche de sites pouvant accueillir son concept, M<sup>me</sup> Beaudry constitue la société 9297 afin d'acquérir les actifs de l'ancien complexe hôtelier connu sous le nom de Domaine la Sapinière<sup>6</sup>. Ce complexe hôtelier a ouvert ses portes en 1938. Il s'est forgé une notoriété enviable notamment en raison de la qualité de sa gastronomie et de son hospitalité. Or, l'hôtel ferme ses portes en novembre 2013, après 77 ans d'opération<sup>7</sup>.

---

<sup>2</sup> Décision rendue le 30 juin 2022 dans le dossier SAI-M-305246-2102 (« **décision entreprise** »).

<sup>3</sup> À noter que la *Loi sur l'expropriation*, RLRQ c E-24, est caduque depuis le 29 décembre 2023 alors qu'elle a été remplacée par la *Loi concernant l'expropriation*, RLRQ c E-25.

<sup>4</sup> Décision entreprise, paragr. 16.

<sup>5</sup> Décision entreprise, paragr. 17 et M.A., Annexe III, p. 245-303 (pièce R-4).

<sup>6</sup> Décision entreprise, paragr. 18.

<sup>7</sup> M.A., Annexe III, p. 245-303 (pièce R-4).

[8] En plus du bâtiment principal, on y trouve notamment des chalets, des unités de type motel, une grange, une piscine et un terrain de tennis. Le lac la Sapinière, un lac privé, fait également partie de la transaction d'acquisition<sup>8</sup>.

[9] Le choix du site est fondamental. Il est prévu d'intégrer le centre de villégiature et ses attributs accessoires à la beauté du paysage afin de favoriser la totale harmonie et la pratique de diverses activités sportives et physiques. L'objectif est d'attirer une clientèle qui va séjourner plusieurs jours à l'hôtel ou dans une unité champêtre située sur le site du domaine.

[10] On prévoit dispenser plusieurs types de soins. Les invités pourront notamment participer en toute quiétude à des marches d'exploration en forêt et autres activités physiques offertes sur le site du domaine. M<sup>me</sup> Beaudry met une emphase particulière sur les caractéristiques suivantes:

- Un accès à l'eau où plusieurs activités aquatiques peuvent être pratiquées;
- Des sentiers pédestres, un site d'observation de la nature, des pistes de jogging;
- Des stations de méditation seront aménagées sur le terrain;
- En hiver, les sentiers seront transformés en pistes de ski de fond;
- Des aires privées de massages extérieurs seront aussi aménagées sur le site<sup>9</sup>.

[11] Toujours selon le plan d'affaires, ces caractéristiques constituent des éléments incontournables à la réussite du projet. Ils permettent d'étoffer la prestation de services pour attirer une clientèle qui séjournera plusieurs jours dans un véritable *spa de destination*<sup>10</sup>.

[12] Le projet soumis par 9297 prévoit deux phases de développement. La première vise la rénovation des bâtiments existants et la seconde concerne la construction de 72 petites unités d'habitation, nommées « *chaletels* »<sup>11</sup>. La construction de ces unités d'habitation a pour objectif de créer une synergie et générer un achalandage additionnel. Pour 9297, il s'agit d'un concept d'ensemble.

[13] Le projet tel que présenté par 9297 est accueilli avec enthousiasme par Val-David.

[14] Or, en janvier 2020, malgré cet enthousiasme, Val-David fait signifier un avis d'imposition d'une réserve pour fins publiques « ... *aux fins d'élaborer un plan*

<sup>8</sup> Décision entreprise, paragr. 14.

<sup>9</sup> M.A., Annexe III, p. 259 (pièce R-4).

<sup>10</sup> Décision entreprise, paragr. 19.

<sup>11</sup> Décision entreprise, paragr. 21.

*particulier d'urbanisme visant à élaborer le développement harmonieux du secteur ainsi qu'aux fins de l'aménagement éventuel d'un parc et/ou d'implantation d'une école;... »*<sup>12</sup>. En février 2021, Val-David émet une déclaration d'abandon de cette réserve et y substitue un avis d'expropriation<sup>13</sup>.

[15] Le site exproprié correspond sensiblement au site envisagé pour la construction des « *chaletels* ». L'expropriation a notamment pour effet d'amputer une partie du terrain de tennis et a aussi pour conséquences de dépouiller le site de plusieurs de ses attraits, entre autres ceux qui concernent les activités de plein air<sup>14</sup>.

[16] Devant le TAQ, 9297 plaide que l'annonce de la construction d'une école a sonné le glas de son projet de centre de villégiature.

[17] D'une part, 9297 s'est vu retirer son financement peu après l'imposition des avis d'imposition de réserve rendant le projet de centre de villégiature irréalisable<sup>15</sup>.

[18] D'autre part, et plus fondamentalement, l'exploitation d'un « *spa destination* » est incompatible avec la présence d'une école à proximité notamment en raison du bruit généré par la clientèle scolaire et de l'achalandage routier associé aux autobus<sup>16</sup>.

### 3. LA DÉCISION ENTREPRISE

[19] Après avoir exposé les grandes lignes du projet de réaménagement qu'envisageait 9297 sur le site de l'ancien complexe hôtelier et résumé les procédures ayant mené à l'expropriation, le TAQ annonce qu'il déterminera si la partie non expropriée peut être convenablement utilisée en s'appuyant sur les critères dégagés dans la décision *Investissements Baganel*<sup>17</sup>.

[56] Dans le dossier des *Investissements Baganel* le Tribunal résume clairement l'évolution jurisprudentielle sur l'interprétation à donner aux mots « *convenablement utilisée en tout ou en partie* » de l'article 65 LE et leur application :

a) Pour contraindre l'expropriante à acquérir le résidu de la propriété, il faut que l'expropriée présente une preuve prépondérante démontrant que ce sont les conséquences directes de l'expropriation qui génèrent cette situation et qu'elles sont à ce

<sup>12</sup> Décision entreprise, paragr. 31.

<sup>13</sup> Décision entreprise, paragr. 39.

<sup>14</sup> Décision entreprise, paragr. 40 et 41. Il s'agit un vaste site (une superficie de 47 285,7 m<sup>2</sup>) généralement dégagé et plat, situé après le stationnement du bâtiment principal. Ce vaste site est situé devant la grange et s'étend vers le sud-est jusqu'à la limite du Parc Régional.

<sup>15</sup> Décision entreprise, paragr. 33.

<sup>16</sup> Décision entreprise, paragr. 34.

<sup>17</sup> *Laval (Ville) c Les Investissements Baganel Inc.*, 2021 CanLII 28132 (QC TAQ).

point significatives que le résidu de la propriété ne peut plus être convenablement utilisé dans son ensemble.

b) L'article 65 succède à l'ancien article 64 LE. Par ce geste (l'incorporation du mot convenablement), le législateur a clairement manifesté son intention d'adoucir le fardeau de preuve pour obtenir l'expropriation totale d'un immeuble. Il n'est plus nécessaire de faire une preuve irréfragable de la position qu'elle soutient, car il lui suffit de présenter une preuve raisonnable et probable de faits et d'éléments qui justifient sa conclusion et de considérer davantage la situation subjective de l'expropriée.

c) Si la partie résiduelle de la propriété ne rencontre plus les besoins recherchés et que l'environnement immédiat du résidu de la propriété sera à un tel point modifié par l'expropriation qu'il ne pourra plus être convenablement utilisé par l'expropriée, l'expropriation totale peut être accordée.

d) L'expropriation totale sous 65 LE demeure une règle d'exception à la règle générale d'indemnisation et, pour réussir dans une telle requête, l'expropriée doit démontrer que son résidu ne peut plus être convenablement utilisé et que l'attribution d'un « dommage au résidu » ne serait pas susceptible de le compenser adéquatement.

[Soulignement dans l'original]

[20] Après avoir analysé la preuve, le TAQ énonce les paramètres d'analyse qu'il prendra en considération:

[120] La jurisprudence guide la décision du Tribunal sur les paramètres à appliquer à la situation analysée. Le Tribunal prend donc en considération :

- a) qu'ordonner une expropriation totale est une règle d'exception à la règle générale d'indemnisation;
- b) que le Tribunal doit faire un test objectif de la situation par rapport à l'expropriée, et non l'expropriante;
- c) que le Tribunal doit donc considérer davantage la situation à l'égard de l'expropriée;
- d) que pour qu'il y ait possibilité d'expropriation totale, il suffit que le résidu ne puisse être convenablement utilisé. Son usage doit demeurer propice, opportun, acceptable;
- e) qu'une impossibilité totale d'exploitation du résidu n'est pas nécessaire pour pouvoir ordonner une expropriation totale;

f) qu'il suffit de démontrer que l'utilisation du site n'est plus adaptée aux besoins particuliers de l'entreprise expropriée, qu'elle n'est plus propice, opportune ou acceptable dans les circonstances de la présente expropriation.

[21] Il est acquis aux débats<sup>18</sup> que 9297 a acquis le site de l'ancien complexe de l'hôtel La Sapinière pour le transformer en un centre de villégiature de santé et bien-être qui devait se réaliser en deux phases<sup>19</sup>.

[22] Le TAQ concède que la réglementation autorise l'opération d'un *spa-hébergement* sur le site du résidu non exproprié<sup>20</sup>. En revanche, il précise qu'un usage autorisé ne coïncide pas nécessairement avec un usage compatible ou souhaitable<sup>21</sup>.

[23] Finalement, après avoir visité les lieux et avoir analysé les expertises urbanistiques, et celle en acoustique, le TAQ conclut que la partie non expropriée ne peut être *convenablement utilisée* par 9297 pour y exploiter un *Spa de destination* en raison des nuisances générées par l'école qui sera construite à proximité<sup>22</sup>.

#### 4. LES MOYENS D'APPEL

[24] Val-David soutient que la Décision du TAQ repose sur une conception erronée du recours prévu à l'article 65 *L.E.* Selon elle, le cadre d'analyse de l'article 65 *L.E.* impose de déterminer si le résidu peut être convenablement utilisé et non pas d'analyser si le projet peut être réalisé dans son intégralité.

[25] L'erreur du TAQ serait d'avoir focalisé son analyse sur les conséquences de l'expropriation sur la faisabilité du projet de 9297 plutôt que de se demander si le résidu non exproprié pouvait être convenablement utilisé en tout ou en partie.

[26] Val-David ne remet pas en question les constats du TAQ selon lesquels l'implantation d'une école générera des impacts négatifs pour le projet de 9297 et que cette dernière a le droit d'être indemnisée. La question n'est donc pas de savoir si 9297 doit être indemnisée, mais plutôt de savoir de quelle façon elle devrait l'être.

[27] Toujours selon ce qu'avance Val-David, 9297 devrait être indemnisée en fonction de la règle générale voulant que l'indemnisation compense le préjudice subi au résidu et non par une ordonnance d'expropriation totale.

[28] En dernier lieu, Val-David soulève que le TAQ a commis une erreur manifeste et déterminante en retenant des éléments non supportés par la preuve pour déterminer

---

<sup>18</sup> Selon les admissions convenues par les parties, (décision entreprise, paragr. 7).

<sup>19</sup> Comme décrit dans son Plan d'affaires daté d'avril 2019 (pièce R-4).

<sup>20</sup> Décision entreprise, paragr. 75.

<sup>21</sup> Décision entreprise, paragr. 76.

<sup>22</sup> Décision entreprise, paragr. 124.

que la partie non expropriée ne pouvait être convenablement utilisée pour réaliser le projet envisagé par 9297.

[29] L'appel de la Décision fut autorisé par le juge Choquette J.C.Q.<sup>23</sup>. Ce dernier propose de résoudre l'appel en répondant aux cinq questions suivantes :

Le TAQ a-t-il erré dans son interprétation de la notion de *convenablement utilisé* prévue à l'article 65 de la *Loi sur l'expropriation*, plus particulièrement :

1. Existe-t-il un traitement différentiel donné en fonction de la destination actuelle ou un usage projeté de l'immeuble?
2. Le cas échéant, quels sont les critères d'analyse de la notion de *convenablement utilisé* dans le cas d'un usage projeté?
3. Doit-il y avoir une preuve que le résidu ne peut être convenablement utilisé pour toute autre alternative en lien avec l'utilisation projetée?
4. À qui appartient la charge de la preuve?
5. Le TAQ a-t-il manifestement erré dans la détermination que l'Expropriée avait droit à l'expropriation totale du résidu?

[30] Après avoir discuté de la norme d'intervention, le Tribunal disposera de l'appel en analysant les questions qu'il regroupe et reformule comme suit :

- A. La notion de *convenablement utilisé* impose-t-elle un traitement différentiel en fonction de la destination actuelle ou d'un usage projeté? Si oui, quels sont les critères d'analyse dans le cas d'un usage projeté?
- B. Est-ce que pour avoir droit au remède prévu à l'article 65 *L.E.*, 9297 se devait d'apporter la preuve que le résidu non exproprié ne peut être convenablement utilisé pour toute autre alternative en lien avec l'utilisation projetée?
- C. Le TAQ a-t-il commis une erreur révisable en concluant que la partie non expropriée ne pouvait être convenablement utilisée pour réaliser le projet envisagé par 9297 ?

## 5. LA NORME D'INTERVENTION

[31] Lorsque le législateur prévoit un mécanisme d'appel d'une décision administrative devant une cour de justice, cette dernière doit recourir aux normes applicables en appel telles qu'elles sont définies par la jurisprudence ou prescrites par la *Loi*.

---

<sup>23</sup> *Municipalité du village de Vai-David c. 9297-8246 Québec inc.*, 2022 QCCQ 11973.

[32] Ainsi, à moins que la *Loi* ne le prévoie autrement, l'appel d'une décision soulevant une question de droit, notamment celle qui remet en cause l'interprétation législative sera contrôlée selon la norme de la décision correcte. Les moyens d'appel portant sur des questions de fait ou des questions mixtes de fait et de droit (en l'absence d'un principe juridique facilement isolable) seront quant à eux révisés selon la norme de l'erreur manifeste et déterminante<sup>24</sup>.

[33] Ici, les moyens d'appel proposés pour les questions A et B concernent l'interprétation de l'article 65 *L.E.* (question A) et sur quelle partie repose le fardeau d'établir que le résidu non exproprié ne peut plus être convenablement utilisé (question B). Il s'agit-là de questions de droit qui doivent être révisées selon le critère de la décision correcte. Ainsi, aucune déférence n'est due aux conclusions du TAQ à cet égard.

[34] En revanche, pour la question C, il s'agit de déterminer si le TAQ a tiré la bonne conclusion en droit à partir des faits qu'il a considérés comme établis. Cela commande l'application de la norme aux questions mixtes, soit celle de l'erreur manifeste et déterminante<sup>25</sup>.

## 6. L'ANALYSE

### 6.1 La notion de *convenablement utilisé* impose-t-elle un traitement différentiel en fonction de la destination actuelle ou d'un usage projeté? Si oui, quels sont les critères d'analyse dans le cas d'un usage projeté?

[35] Val-David reproche au TAQ d'avoir appliqué la jurisprudence en lien avec les cas où l'expropriation rendrait impossible l'utilisation actuelle de l'immeuble, à un scénario de développement projeté. Selon Val-David, la jurisprudence est plus exigeante lorsque l'expropriation affecte les plans de développement futur d'un exproprié<sup>26</sup>.

[36] Pour aborder cette question, le Tribunal précisera le cadre d'analyse de la notion de « *convenablement utilisée* » pour ensuite s'intéresser à la question de savoir si ce cadre d'analyse impose un traitement différentiel pour un usage projeté par opposition à un usage existant pour enfin s'intéresser à la Décision entreprise.

---

<sup>24</sup> *Canada (Ministre de la Citoyenneté et de l'Immigration) c. Vavilov*, 2019 CSC paragr.37; *Benhaim c. St-Germain*, 2016 CSC 48, paragr. 36 et 37.

<sup>25</sup> *Ville de Québec c. Vidéotron ltée*, 2022 QCCA 594, paragr. 88. (La demande d'autorisation d'appel rejetée (*Vidéotron ltée c. Ville de Québec, et al.*, 2023 CanLII 12601 (CSC))).

<sup>26</sup> Or, aucune décision n'est cependant citée à l'appui de cette affirmation. M.A. paragr. 25. De plus, les décisions du TAQ ne distinguent pas spécifiquement les situations où c'est un usage projeté qui est compromis par les conséquences de l'expropriation. Voir par exemple : *Laval (Ville) c. Azim Nanji Holdings Inc.*, 2021 CanLII 28302 (QC TAQ); *Laval (Ville) c. Les Investissements Baganel Inc. supra*, note 17; *Gatineau (Ville) c. Robbie Skaff*, 2002 CanLII 56087 (QC TAQ), paragr. 29; *Société québécoise d'assainissement des eaux c. Bouchard*, 1999 CanLII 29903 (QC TAQ);

### 6.1.1 Cadre d'analyse de la notion de « *convenablement utilisée* »

[37] La signification qu'il convient de donner à la formulation « *si cette partie ne peut plus être convenablement utilisée* » employée dans le libellé de l'article 65 L.E. est au cœur du débat. Pour faciliter la compréhension, il est utile de le reproduire :

65. À la suite de l'expropriation partielle d'un immeuble, l'expropriant ou l'exproprié peut demander au Tribunal d'ordonner l'expropriation totale ou partielle de la partie restante si cette partie ne peut plus être convenablement utilisée en tout ou en partie. Il en est de même dans le cas d'une ferme si l'expropriation partielle compromet sérieusement son exploitation.

[Soulignement ajouté]

[38] Dans *Canac Marquis*<sup>27</sup> la Cour d'appel s'est divisée sur cette question.

[39] Selon les motifs énoncés par le juge Beaugard, auxquels souscrit la juge Mailhot, l'expropriation du résidu sera justifiée dans les cas où les conséquences de l'expropriation conduisent à la fermeture d'une entreprise ou à sa relocalisation.

En conséquence, j'interprète le membre de phrase « *si cette partie ne peut plus être convenablement utilisée* » comme signifiant, en l'espèce, « *si le résidu est inadéquat pour l'exploitation de l'expropriée* ». En d'autres mots si l'expropriation a pour effet de rendre nécessaire la fermeture d'une entreprise et son déménagement, il est plus équitable pour l'expropriée, qui doit investir ailleurs, que ce soit l'expropriante qui acquiert le résidu et paye la valeur à l'exproprié.  
(...)

[Soulignement ajouté]

[40] Comme *Canac Marquis* pouvait continuer à exploiter son commerce malgré l'expropriation, la Cour d'appel a accueilli l'appel et rejeté la requête en expropriation totale.

[41] Or, le juge Baudouin est dissident. Il propose une interprétation moins restrictive que celle préconisée par le juge Beaugard. Selon lui, l'exproprié n'a pas à démontrer que les conséquences de l'expropriation rendent non viable l'exploitation de son entreprise, à un point tel qu'elle doit être fermée.

[42] Le juge Baudouin est plutôt d'avis que l'expropriée a droit au remède prévu à l'article 65 L.E. si elle démontre que l'utilisation du résidu n'est plus adaptée aux besoins particuliers de son entreprise, qu'elle n'est plus propice, opportune ou acceptable dans les circonstances. En somme, établir que son exploitation risque de ne plus être aussi fructueuse qu'antérieurement. Il écrit :

---

<sup>27</sup> *Vanier (Ville) c. Canac Marquis Grenier Itée*, 1990 CanLII 3551 (QC CA) [**Canac Marquis**].

Je pense, pour ma part, qu'il convient de donner à ce terme une interprétation large pour respecter l'intention législative. Ce qui n'est pas une utilisation « convenable » ne me semble pas pouvoir se limiter au cas où l'expropriation rendrait nécessaire la fermeture complète ou le déménagement du commerce ou de l'entreprise. Il suffit, à mon avis, de démontrer que l'utilisation n'est plus adaptée aux besoins particuliers de l'entreprise, qu'elle n'est plus propice, opportune ou acceptable dans les circonstances. C'est donc, à mon avis, par rapport à l'expropriée que le test d'évaluation doit être faite.

Celui-ci doit donc démontrer qu'avec les modifications proposées, son exploitation risque de ne plus être aussi fructueuse qu'antérieurement.

[Soulignements ajoutés]

[43] La Cour suprême fut saisie de l'affaire. Dans un arrêt unanime, la Cour accueille le pourvoi, casse le jugement de la Cour d'appel et rétablit la décision de la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec, pour l'essentiel des motifs énoncés par le juge Dorion qui, en première instance, avait accueilli la requête de Canac Marquis<sup>28</sup>.

[44] Val-David souligne, à juste titre, que la Cour suprême n'avalise pas spécifiquement l'opinion du juge Baudouin, pas plus qu'elle n'identifie quels sont les motifs essentiels énoncés par le juge d'instance sur lesquels elle fonde sa décision. Ce qui fait dire à son avocat que l'opinion du juge Baudouin doit être considérée avec circonspection.

[45] Il est vrai que la Cour suprême n'avalise pas spécifiquement les motifs exprimés par le juge Baudouin dans sa dissidence. Cela dit, les motifs du juge Baudouin s'harmonisent avec le raisonnement du juge d'instance et la Cour suprême a cassé la décision de la Cour d'appel pour l'essentiel des motifs exprimés par le juge d'instance.

[46] Malgré que certains puissent affirmer que la question n'a pas été réglée de façon définitive par l'arrêt *Canac Marquis*, le Tribunal estime que tel n'est pas le cas.

[47] En effet, dans l'arrêt *Café Domino*<sup>29</sup>, un nouveau banc de la Cour d'appel fut saisi d'un litige concernant l'interprétation de l'article 65 *L.E.* Dans cette affaire, l'expropriée plaidait que le changement créé par la construction d'une bretelle d'accès à une autoroute avait rendu plus difficile et dissuasif l'accès à son stationnement pour une partie de sa clientèle.

[48] Malgré que l'exploitation du commerce pouvait se continuer, la Cour du Québec, Chambre d'expropriation, a ordonné l'expropriation totale. L'expropriante s'est pourvue en appel. La Cour d'appel a maintenu cette décision en citant avec approbation l'opinion du juge Baudouin énoncée dans *Canac Marquis*.

---

<sup>28</sup> *Vanier (Ville) c. Canac-Marquis Grenier Ltée*, 1991 CanLII 63 (CSC), [1991] 2 RCS 203.

<sup>29</sup> *Montréal -Nord (Ville) c. Café Domino Itée*, 1991 CanLII 3949 (QC CA) [**Café Domino**].

[49] Ainsi, dans *Café Domino* la Cour d'appel confirme que pour obtenir le remède prévu à l'article 65 *L.E.*, il suffit de démontrer que l'utilisation de son immeuble n'est plus adaptée aux besoins particuliers de son entreprise, c'est-à-dire « *qu'elle n'est plus propice, opportune ou acceptable dans les circonstances* ».

[50] Selon l'auteure Martine Burelle, l'opinion du juge Baudouin énoncée dans *Canac Marquis* s'est imposée en jurisprudence<sup>30</sup>. De fait, le Tribunal n'a recensé aucun autre arrêt où la Cour d'appel s'est attardée à cette question depuis. Le cadre d'analyse développé par le juge Baudouin est aussi appliqué par la vaste majorité des décisions du TAQ<sup>31</sup>.

[51] Ainsi, l'expropriation totale est désormais ordonnée dans les cas où l'expropriation gêne ou nuit à l'exploitation de l'entreprise de l'exproprié ou encore, pour reprendre les mots du juge Baudouin, lorsque *l'utilisation n'est plus adaptée aux besoins particuliers de l'entreprise*.

### 6.1.2 La notion de « *convenablement utilisé* » dans le cas d'un usage projeté

[52] Contrairement à ce que propose Val-David, le Tribunal estime qu'il n'y a pas lieu d'établir des critères d'analyse particuliers pour distinguer les situations où une entreprise en exploitation est affectée par les conséquences de l'expropriation par opposition où c'est un projet d'entreprise qui est mis en péril par les conséquences de l'expropriation.

[53] Premièrement, il y a lieu de prendre en considération que la *Loi sur l'expropriation* est une loi réparatrice, et qu'à ce titre, elle doit recevoir une interprétation large et libérale qui est compatible avec son objet qui consiste à indemniser pleinement le propriétaire foncier dont le bien a été exproprié<sup>32</sup>.

[54] Deuxièmement, la détermination de ce qui peut être convenablement utilisé doit se faire à partir de la perspective de l'exproprié. Rien ne suggère qu'il convienne de développer un cadre d'analyse plus exigeant applicable à un exproprié qui voit son projet d'entreprise mis en péril par les conséquences de l'expropriation.

---

<sup>30</sup> À ce sujet voir notamment : BURELLE, Martine, « *L'expropriation partielle* », dans Barreau du Québec, Service de la formation continue, *Développements récents en droit de l'expropriation (2019)*, volume 462, Montréal, Éditions Yvon Blais.

<sup>31</sup> Voir notamment : *Laval (Ville) c. Azim Nanji Holdings Inc.*, *supra*, note 26, paragr. 55-57; *Laval (Ville) c. Les Investissements Baganel Inc.*, *supra*, note 17, paragr. 45; *Mont-Tremblant (Ville) c. Susan Gordon*, 2018 CanLII 70765 (QC TAQ), paragr. 51; *Soumis c. Mirabel (ville)*, 2007 CanLII 39543 (QC TAQ), paragr. 38-41; *Montréal (Ville de) c. 2630-7363 Québec inc.*, (décision rectifiée le 2001-09-12) [2001] T.A.Q. 1279, paragr. 61-62, (permission d'appel rejetée *Montréal (Ville de) c. 2630-7363 Québec Inc.*, 2002 CanLII 41958 (QC CQ)).

<sup>32</sup> *Régie des transports en commun de la région de Toronto c. Dell Holdings Ltd.*, [1997] 1 RCS 32, paragr. 20 - 23. Voir aussi : Art. 41, *Loi d'interprétation*, RLRQ c I-16.

[55] Troisièmement, le cadre d'analyse suggéré par le juge Baudouin dans *Canac Marquis* se révèle suffisamment souple pour s'appliquer à un scénario de développement qui est économiquement et juridiquement réalisable pour établir une utilisation potentielle<sup>33</sup>.

[56] Il appartiendra alors au TAQ d'apprécier la preuve et de déterminer, selon le contexte particulier de l'affaire, si les conséquences de l'expropriation compromettent le développement qu'un exproprié pouvait raisonnablement s'attendre à réaliser et si l'utilisation du résidu peut être adaptée aux besoins particuliers de l'exproprié.

[57] C'est pourquoi le Tribunal ne voit pas de réelles justifications d'imposer un fardeau additionnel à l'exproprié qui voit son projet d'entreprise compromis par opposition à une situation où c'est une entreprise en exploitation qui est affectée.

### 6.1.3 Application au cas de l'espèce

[58] Le TAQ devait considérer la situation à partir de la perspective de 9297. C'est-à-dire déterminer si le résidu pouvait être convenablement utilisé, en tout ou en partie, pour réaliser le scénario de développement mis en preuve par 9297.

[59] Il convient de souligner que le projet de redéveloppement du site en centre de villégiature a été mûrement réfléchi et précisément décrit dans un plan d'affaires soumis à Val-David plusieurs mois avant que commencent les procédures d'expropriation. Ce projet avait d'ailleurs été accueilli avec grand enthousiasme par Val-David. Par exemple :

- 59.1. À l'époque des premiers pourparlers, les projets intégrés du type proposé par 9297 n'étaient pas permis. C'est pourquoi Val-David modifie sa réglementation pour permettre le projet de redéveloppement que propose 9297<sup>34</sup>;
- 59.2. Plus de deux ans avant la signification du premier avis d'imposition d'une réserve pour fins publiques, Val-David émet les certificats qui autorisent la réalisation des travaux de réparation et de rénovation du bâtiment principal et de certains bâtiments accessoires;
- 59.3. En mai 2018, le député provincial, la ministre du Tourisme et la mairesse de Val-David participent à une conférence de presse pour annoncer officiellement l'aménagement prochain du centre de villégiature. À cette occasion, Val-David publie un communiqué où on peut lire :

---

<sup>33</sup> *Société québécoise d'assainissement des eaux c. Bouchard, supra*, note 26, paragr. 52.

<sup>34</sup> Décision entreprise, paragr. 80.

« Aujourd'hui, c'est avec fierté que la Municipalité appuie et supporte le magnifique projet de Mme Diane Beaudry qui fera revivre ce fabuleux site acquis en mars 2014. »<sup>35</sup>

59.4. Bien avant les procédures d'expropriation, la Banque de développement du Canada et l'Agence de développement économique du Canada avaient déjà octroyé un financement totalisant 5 500 000 \$ sans compter qu'une subvention provinciale de 1 725 600 \$ avait aussi été autorisée<sup>36</sup>.

[60] En somme, la preuve est amplement suffisante pour établir que le projet de Centre de villégiature était économiquement et juridiquement réalisable. Nous sommes bien au-delà des simples affirmations qui décrivent, *ex post facto*, un projet imaginé qui ne peut soi-disant se réaliser en raison de la nouvelle situation imposée par l'expropriation.

[61] C'est donc à bon droit que le TAQ a déterminé si le résidu pouvait être *convenablement utilisé* en fonction du projet de Centre de villégiature décrit par 9297 dans son plan d'affaires qui, rappelons-le, avait fait l'objet d'admission.

## **6.2 Est-ce que pour avoir droit au remède prévu à l'article 65 L.E., 9297 se devait d'apporter la preuve que le résidu non exproprié ne peut être convenablement utilisé pour toute autre alternative en lien avec l'utilisation projetée ?**

[62] Selon Val-David, 9297 ne pouvait se cantonner à établir que l'intégralité de son projet ne pouvait se réaliser. Comme le remède de l'article 65 L.E. est considéré comme une mesure exceptionnelle et en vertu de son obligation de minimiser ses dommages, 9297 devait faire la preuve qu'il ne lui a pas été possible de moduler son projet d'entreprise pour l'adapter aux contraintes résultant de l'expropriation,<sup>37</sup> voire explorer d'autres scénarios de développement<sup>38</sup>.

[63] Plus encore, Val-David reproche au TAQ d'avoir commis une erreur de droit en renversant le fardeau de preuve sur ses épaules.

[118] Pour convaincre le Tribunal que cette future école ne représente pas une contrainte ou un obstacle à l'opération d'un spa ou centre de villégiature, l'expropriante pouvait fort bien présenter des exemples de tels centres ou spas qui se sont installés à proximité d'une école primaire, mais elle ne l'a pas fait.

[64] L'argument de Val-David amalgame deux notions, le fardeau de preuve requis par l'article 65 L.E. et l'obligation générale de mitiger ses dommages, codifiée à l'article 1479 C.c.Q.

---

<sup>35</sup> Décision entreprise, paragr. 23.

<sup>36</sup> Décision entreprise, paragr. 26.

<sup>37</sup> M.A., paragr. 61-63.

<sup>38</sup> M.A., paragr. 72.

[65] Voyons tout d'abord la preuve requise par l'article 65 *L.E.* pour ensuite s'attarder à la question de minimisation des dommages.

### 6.2.1 Le fardeau de preuve selon l'article 65 *L.E.*

[66] Il est établi qu'une partie expropriée n'a pas à démontrer que son entreprise n'est plus viable pour bénéficier du remède prévu à l'article 65 *L.E.* Son fardeau se limite à établir « *que l'utilisation [du résidu] n'est plus adaptée aux besoins particuliers de l'entreprise, qu'elle n'est plus propice, opportune ou acceptable dans les circonstances* »<sup>39</sup> que « *l'exploitation risque de ne plus être aussi fructueuse* »<sup>40</sup> ou, simplement, qu'elle ne lui est plus utile<sup>41</sup>.

[67] Comme l'analyse doit s'effectuer à partir de la perspective de l'exproprié, la question revient à se demander si le résidu peut être convenablement utilisé, en tout ou en partie, pour réaliser le projet envisagé et non pas de se demander si le projet peut être réalisé en partie sur le résidu.

[68] Une fois satisfait que le résidu ne peut être convenablement utilisé aux fins visées par 9297<sup>42</sup>, c'est-à-dire qu'il n'est plus adapté à ses besoins particuliers, le TAQ pouvait rendre l'ordonnance recherchée sans supputer la réalisation d'un quelconque autre projet.

[69] Le TAQ était donc bien fondé de focaliser son analyse sur la faisabilité du projet de centre de villégiature comme envisagé par 9297.

### 6.2.2 La minimisation des dommages

[70] Il est vrai qu'un exproprié a l'obligation de minimiser ses dommages. Cette obligation découle des exigences de la bonne foi. Cela lui impose de prendre les moyens raisonnables pour éviter une aggravation des dommages qui découlent de l'expropriation<sup>43</sup>.

[71] La jurisprudence qualifie l'obligation de minimiser ses dommages comme une obligation de moyen. Cette obligation s'apprécie selon un test objectif. Elle s'évalue à l'aune de la conduite qu'aurait adoptée une personne raisonnable placée dans les

---

<sup>39</sup> Canac Marquis, *supra*, note 27.

<sup>40</sup> *Ibid.*

<sup>41</sup> BURELLE, Martine, « *L'expropriation partielle* », *supra*, note 30.

<sup>42</sup> Décision entreprise, paragr. 124.

<sup>43</sup> *Régie des transports en commun de la région de Toronto c. Dell Holdings Ltd.*, *supra*, note 32, paragr. 40; *4328175 Canada inc. c. Québec (Procureur général) (Ministre des Transports)*, 2016 QCCQ 414, paragr. 28; *Québecor Média inc. c. Centre hospitalier de l'Université de Montréal*, 2016 QCCQ 1503, paragr. 144.

mêmes circonstances<sup>44</sup>. Le défaut de respecter cette obligation constitue une faute qui généralement entraîne un partage de responsabilité et, dans certaines circonstances, pourrait mener au rejet du recours de la victime<sup>45</sup>.

[72] Val-David plaide que l'obligation de minimiser ses dommages imposait à 9297 de réduire l'envergure de son projet pour l'adapter aux contraintes induites par l'expropriation.

[73] De façon plus spécifique, Val-David suggère que l'essentiel de la première phase de développement peut toujours se réaliser puisqu'elle n'a pas été significativement entravée par l'expropriation. Il est loisible de rénover le bâtiment principal de l'ancien complexe hôtelier pour y aménager le spa et de rénover les bâtiments accessoires qui sont situés sur la partie du site qui n'a pas été directement touchée par l'expropriation<sup>46</sup>.

[74] Selon Val-David, 9297 a renoncé au développement de son projet en raison des conséquences économiques (perte de financement) et non pas parce que le résidu ne pouvait être convenablement utilisé.

[75] En somme, comme seule la deuxième phase de développement a été condamnée par l'expropriation, le résidu peut être utilisé pour développer la première phase du projet. Il s'ensuit que le résidu pouvait être *convenablement utilisé*.

[76] Bien que cet argument soit séduisant, il ne peut être retenu.

[77] Avec égard, la proposition préconisée par Val-David repose sur une interprétation trop restrictive du concept de « *convenablement utilisée en tout ou en partie* ». L'article 65 *L.E.* n'assujettit pas l'ordonnance d'expropriation totale à l'obligation de démontrer qu'aucun autre projet alternatif ne puisse être réalisé sur le résidu. Il s'agit d'un fardeau exorbitant.

[78] D'abord, contrairement à ce que plaide Val-David, le fardeau de preuve relatif à l'argument de la minimisation des dommages repose sur ses épaules.

[79] D'une part, elle devait démontrer que 9297 n'a pas pris les moyens raisonnables, eu égard à l'ensemble des circonstances, pour éviter l'aggravation des dommages qui découlent de l'expropriation. D'autre part, elle devait aussi prouver que la valeur des dommages aurait été moindre si 9297 avait effectivement pris de tels moyens<sup>47</sup>.

---

<sup>44</sup> *Lebel c. 9067-1959 Québec inc.*, 2014 QCCA 1309, paragr. 43 et s. (Demande d'autorisation d'appel rejetée (*Ginette Lebel, et al. c. Groupe Ledor société mutuelle d'assurance*, 2015 CanLII 11714 (CSC))).

<sup>45</sup> *Id.* paragr. 46-47.

<sup>46</sup> Décision entreprise, paragr.81, 91.

<sup>47</sup> *Southcott Estates Inc. c. Toronto Catholic District School Board*, 2012 CSC 51, paragr. 24; *Ville de Montréal c. 9150-2732 Québec inc.*, 2023 QCCA 567, paragr. 66; *Ferme Gérard Renaud inc. c. Sucriers du Mont-Bleu ltée*, 2021 QCCA 632, paragr. 18; *Construction et location Jenik inc. c.*

[80] Ni l'un ni l'autre de ces éléments n'a été prouvé.

[81] Il est vrai que M<sup>me</sup> Beaudry considérait futile d'envisager la possibilité d'ériger un centre de villégiature à proximité d'une école. Elle n'a donc pas contemplé l'idée d'exploiter un *spa de destination* de moins grande envergure. Or, cette posture marquée par le fatalisme ne peut cependant lui être reprochée. Autrement dit, une personne raisonnable placée dans les mêmes circonstances n'aurait pas agi différemment.

[82] Malgré que deux phases de développement étaient prévues, il n'en demeure pas moins qu'il s'agissait d'un projet intégré qu'on ne peut artificiellement scinder. La rentabilité du projet dépendait de la synergie entre les différentes caractéristiques et le développement du site dans son intégralité. Le financement de plusieurs millions de dollars avait d'ailleurs été octroyé à partir de cette prémisse.

[83] La proposition de Val-David voulant qu'un spa de destination de moindre envergure puisse être opéré sur le résidu dénature le projet de Centre de villégiature élaboré par 9297. Ce n'est pas seulement l'envergure du projet qui a été compromise par l'expropriation, c'est sa vocation même.

[84] Rappelons que le projet convoité était un centre de villégiature et non pas l'opération d'un hôtel qui offre, de façon accessoire, des soins corporels comme il en existe plusieurs dans les environs<sup>48</sup>.

[85] D'ailleurs, le plan d'affaires révèle que 9297 cherchait spécifiquement à s'éloigner de ce type de concurrence en offrant un centre de villégiature, catégorisé comme un *spa de destination*<sup>49</sup>. Il s'agit-là de l'essence même du projet d'entreprise. Ce que propose Val-David mène à l'exploitation d'une autre catégorie de commerce.

[86] L'obligation de minimiser ses dommages ne va pas jusqu'à contraindre un exproprié à changer la vocation de son entreprise voire le contraindre à exploiter une entreprise qui se distingue de celle qu'il avait structurée<sup>50</sup>. Dans ce contexte, il n'est pas étonnant que 9297 considérait inutile de mobiliser des ressources et d'investir des sommes considérables pour exploiter un type de commerce qu'elle avait spécifiquement exclu après une analyse rigoureuse.

[87] Qui plus est, si tant est que 9297 ait pu obtenir le financement nécessaire, Val-David ne démontre pas en quoi la valeur des dommages aurait été moindre si 9297 avait réalisé une partie de la première phase de développement de son projet d'entreprise.

---

Jenkins, 2020 QCCA 260, paragr. 11; Geffard c. Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires du Québec, 2014 QCCA 911, paragr. 56.

<sup>48</sup> Qualifié de *Spa d'hôtel*, M.A. p.265 (Plan d'affaires daté d'avril 2019, pièce R-4).

<sup>49</sup> *Id.* chapitre *L'industrie du SPA*, p. 265 et chapitre *Marché et clientèle*, p. 276 et s.

<sup>50</sup> *Montréal (Ville) c. 2630-7363 Québec inc.*, *supra*, note 31, paragr. 92.

[88] En somme, le Tribunal ne peut se résoudre à conclure que 9297 devrait être contrainte de supporter des risques d'affaires accrus ou des risques qu'elle n'avait pas l'intention d'assumer pour remplir son obligation de minimiser ses dommages<sup>51</sup>. Cela lui imposerait une charge qui va bien au-delà de ce que l'on peut exiger d'une personne raisonnablement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances.

[89] Si Val-David estimait que 9297 pouvait minimiser son préjudice en exploitant un *spa de destination* de moindre envergure sur la partie non expropriée, il lui incombait d'apporter cette preuve.

[90] Il s'ensuit que le TAQ n'a pas commis d'erreur révisable en ordonnant l'expropriation totale en dépit du fait que 9297 n'ait pas apporté la preuve que le résidu non exproprié ne pouvait être convenablement utilisé pour toute autre alternative en lien avec l'utilisation projetée.

### **6.3 Le TAQ a-t-il commis une erreur révisable en concluant que la partie non expropriée ne pouvait être convenablement utilisée pour réaliser le projet envisagé par 9297 ?**

[91] Le TAQ conclut que l'environnement immédiat de la partie résiduelle de la propriété sera à un tel point modifié par l'expropriation qu'elle ne pourra plus être convenablement utilisée pour exploiter un spa de destination.

[124] À la suite de l'analyse de la preuve, le Tribunal considère qu'effectivement, le résidu ne peut être convenablement utilisé aux fins visées par l'expropriée dans son projet de spa de destination. Il n'apparaît ni propice ni opportun de considérer l'investissement prévu de plusieurs millions de dollars pour un tel centre à proximité d'une école primaire régionale avec l'achalandage qu'elle va générer.

[Soulignement ajouté]

[92] Pour parvenir à cette conclusion, le TAQ a notamment visité les lieux, examiné divers rapports, plans et entendu plusieurs témoins dont trois experts. Il considère peu fiable l'opinion de l'expert acousticien et soulève certaines lacunes affectant le rapport et le témoignage de l'urbaniste retenue par Val-David.

[93] Val-David plaide que les conclusions factuelles tirées de la preuve par le TAQ sont insuffisantes pour tirer une telle conclusion<sup>52</sup>. Comme il s'agit d'une question mixte, seule la démonstration que le TAQ a commis une erreur manifeste et déterminante dans l'appréciation de la preuve aurait pu justifier l'intervention du Tribunal. Il s'agit d'un lourd fardeau que Val-David ne relève pas.

<sup>51</sup> *London Life Insurance Company c. Long*, 2016 QCCA, 1434, paragr. 121.

<sup>52</sup> M.A. paragr. 76 et s.

[94] La conclusion du TAQ selon laquelle la partie non expropriée ne peut être convenablement utilisée aux fins visées par 9297 dans son projet de *spa de destination* trouve amplement appui dans la preuve ordinaire et d'expert. Elle est donc à l'abri de toute intervention.

## 7. CONCLUSION

[95] Bien que le recours prévu à l'article 65 *L.E.*, soit une mesure exceptionnelle<sup>53</sup>, 9297 est parvenue à démontrer qu'elle se retrouve dans une situation où elle ne peut être compensée adéquatement autrement que par une expropriation totale.

[96] L'appel est rejeté.

**PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**REJETTE** l'appel;

**AVEC FRAIS DE JUSTICE**



STÉPHANE D. TREMBLAY, J.C.Q.

**Me Patrick Ferland**

**Me Christophe Savoie**

LCM AVOCATS INC.

Avocats pour la Municipalité du village de Val-David

(Partie expropriante)

**Me Michel Beausoleil**

TANDEM AVOCATS-CONSEIL INC.

Avocat pour 9297-8246 Québec inc.

(Partie expropriée)

Date d'audience : 20 novembre 2023

<sup>53</sup> Québec (*Procureure générale*) c. Dubois (T.A.Q., 2001-07-03), SOQUIJ AZ-50098516, paragr. 53 (permission d'appel rejetée (*Québec (Procureur général) c. Dubois* (C.Q., 2001-12-14), SOQUIJ AZ-50109720)); Voir aussi *Société québécoise d'assainissement des eaux c. Bouchard*, *supra*, note 26, paragr. 43 et 58.