PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DES LAURENTIDES
MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAL-DAVID

RÈGLEMENT D'EMPRUNT 792 DÉCRÉTANT UNE DÉPENSE ET UN EMPRUNT DE 1 594 255,12 $ POUR FINANCER LE VERSEMENT D'UNE 2E INDEMNITÉ PROVISIONNELLE ET DES FRAIS AFFÉRENTS À LA SUITE DE L'ACQUISITION DU DOMAINE DE LA SAPINIÈRE PAR EXPROPRIATION

ATTENDU QUE la Municipalité, en 2021, a procédé à l'acquisition par voie d'expropriation des lots 6 427 341 et 6 427 343 du cadastre du Québec faisant partie du domaine de la Sapinière, lesquels ont été subséquemment renumérotés pour devenir les lots 6 485 471 et 6 485 470 du cadastre du Québec ;

ATTENDU QUE la Municipalité a procédé à cette acquisition pour permettre la construction d'une école primaire et le prolongement de la rue ;

ATTENDU QUE la Municipalité a cédé le terrain nécessaire à la construction de l'école au Centre de services scolaire des Laurentides suivant une ordonnance du ministre de l'Éducation du Québec datée du 11 juin 2021 ;

ATTENDU QUE le Tribunal administratif du Québec a ordonné à la Municipalité de procéder à l'expropriation de la quasi-totalité du domaine de la Sapinière (2022 QCTAQ 06630), décision confirmée par la Cour du Québec et par un jugement de la Cour supérieure en date du 6 février 2025 ;

ATTENDU QUE la Municipalité a décrété l'expropriation des lots 6 427 342, 6 427 344, 6 427 345, 2 989 900, 2 990 063, 2 990 089, 2 989 902, 2 989 915, 2 990 088 et une partie du lot 2 992 674 du cadastre du Québec visé par l'ordonnance d'expropriation totale ;

ATTENDU QUE le conseil a adopté lors de la séance du 18 novembre 2025 le Règlement d'emprunt 787 décrétant l'acquisition du domaine de la Sapinière par expropriation et décrétant une dépense et un emprunt de 1 907 053 $ pour financer le versement de l'indemnité provisionnelle et des frais afférents, en sus de la somme de 91 000 $, et que ce règlement est entré en vigueur le 5 janvier 2026 ;

ATTENDU QUE cette indemnité provisionnelle représentait 70% de la valeur déterminée et qu'il y a lieu maintenant d'augmenter celle-ci;

ATTENDU QUE le 22 janvier 2026, la Municipalité a versé, au greffe de la Cour supérieure dans le dossier 700-05-020315-218, la somme de 1 782 501 $;

ATTENDU QU' à la suite des recommandations de l'expert évaluateur agréé de la Municipalité et à l'évolution du dossier, conformément à l'annexe C du présent règlement, le conseil municipal a adopté l'offre re-re-modifiée de l'indemnité offerte à l'expropriée lors de la séance du 9 juin 2026 (résolution 2026-06-194) pour la somme totale de 3 143 963 $ et qu'il y a lieu de financer la différence entre le montant de l'offre re-re-modifiée et le montant financé par le Règlement d'emprunt 787 ;

ATTENDU QUE la Municipalité souhaite adopter un règlement d'emprunt afin de financer ce versement ainsi que les frais afférents ;

ATTENDU QUE ce règlement d'emprunt est susceptible d'approbation référendaire en vertu du *Code municipal du Québec* ;

ATTENDU QUE l'avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 14 juillet 2026 et que le projet de règlement a été déposé et adopté à cette même séance.

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 – OBJET DU RÈGLEMENT

Le conseil est autorisé à financer une indemnité provisionnelle supplémentaire requise par la *Loi sur l'expropriation* en fonction de l'offre détaillée re-re-modifiée datée du 11 juin 2026, ainsi que les frais et honoraires professionnels et accessoires afférents à l'expropriation des lots expropriés, tel qu'il appert de l'offre détaillée re-remodifiée préparée par Me Patrice Gladu du cabinet d'avocats Dunton Rainville, s.e.n.c.r.l. en date du 11 juin 2026, et de l'estimation budgétaire préparée par François Pépin, directeur général, en date du 10 juillet 2026, lesquels sont jointes en annexes A et B du présent règlement.

ARTICLE 3 – MONTANT DE LA DÉPENSE

Le conseil est autorisé à dépenser une somme maximale de 1 594 255,12 $ pour les fins du présent règlement, incluant le versement de l'indemnité provisionnelle supplémentaire ainsi que le paiement des frais et honoraires professionnels et accessoires afférents à l'expropriation des lots expropriés.

ARTICLE 4 – MONTANT ET TERME DE L'EMPRUNT

Aux fins d'acquitter les dépenses prévues par le présent règlement, le conseil est autorisé à emprunter une somme de 1 594 255,12 $ sur une période de 30 ans.

ARTICLE 5 – TAXATION

Pour pourvoir aux dépenses engagées relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances annuelles de l'emprunt, il est par le présent règlement imposé et il sera prélevé, annuellement, durant le terme de l'emprunt, sur tous les immeubles imposables sur le territoire de la municipalité, une taxe spéciale à un taux suffisant d'après leur valeur telle qu'elle apparaît au rôle d'évaluation en vigueur chaque année.

ARTICLE 6 - AFFECTATION

S'il advient que le montant d'une affectation autorisée par le présent règlement est plus élevé que le montant effectivement dépensé en rapport avec cette affectation, le conseil est autorisé à faire emploi de cet excédent pour payer toute autre dépense décrétée par le présent règlement et pour laquelle l'affectation s'avérerait insuffisante.

ARTICLE 7 – SUBVENTION

Le conseil affecte à la réduction de l'emprunt décrété par le présent règlement toute contribution ou subvention pouvant lui être versée pour le paiement d'une partie ou de la totalité de la dépense décrétée par le présent règlement.

Le conseil affecte également, au paiement d'une partie ou de la totalité du service de dette, toute subvention payable sur plusieurs années. Le terme de remboursement de l'emprunt correspondant au montant de la subvention sera ajusté automatiquement à la période fixée pour le versement de la subvention.

ARTICLE 8 – ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ LORS DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU 11 AOÛT 2026

CERTIFICAT D'ATTESTATION

Conformément à l'article 446 du *Code municipal*, le présent certificat atteste que le règlement 792 a reçu toutes les approbations nécessaires à son entrée en vigueur et ce, selon les dates suivantes :

Avis de motion	14 juillet 2026
Adoption du projet de règlement	14 juillet 2026
Adoption du règlement	11 août 2026
Tenue de registre	1er septembre 2026
Approbation de la ministre et entrée en vigueur	8 octobre 2026
Avis public	9 octobre 2026

RÈGLEMENT D'EMPRUNT 792 – ANNEXE A
Offre détaillée re-re-modifiée préparée par Me Patrice Gladu du cabinet d'avocats Dunton Rainville, s.e.n.c.r.l. en date du 11 juin 2026

C A N A D A
PROVINCE DE QUÉBEC

DISTRICT DE TERREBONNE

No. : SAI-M-305246-2102

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC
(Section des affaires immobilières)

MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAL-DAVID

Expropriante

c.

9297-8246 QUÉBEC INC.

Expropriée

OFFRE DÉTAILLÉE RE-RE-MODIFIÉE

(Art. 46 de la *Loi sur l'expropriation*, RLRQ, c. E-24)

CONFORMÉMENT à l'article 46 de la *Loi sur l'expropriation*, l'Expropriante, Municipalité du Village de Val-David, déclare que l'indemnité offerte à l'Expropriée se détaille comme suit pour les lots suivants :

- Lot 2 990 088 (528,5 m.c.)
- Une partie du lot 6 485 419 (83,8 m.c.)
- Lot 6 427 345 (61 788,4 m.c.)
- Lot 6 427 342 (183 000,5 m.c.)
- Lot 2 989 902 (45 027,0 m.c.)
- Lot 2 989 900 (3 887,6 m.c.)
- Lot 2 990 089 (645,9 m.c.)
- Lot 2 990 063 (766,9 m.c.)
- Lot 6 427 344 (31 501,4 m.c.)
- Lot 2 989 915 (78,8 m.c.)

DUNTON RAINVILLE
AVOCATS

- Lot 6 485 470 (40 003,6 m.c.)
- Lot 6 485 471 (7 282,1 m.c.)

Indemnité immobilière (au 1er mars 2021) : **2 245 688,00 $**

À ajouter :

- Perte d'appréciation de la valeur (...) **898 275,00 $**

Indemnité accessoire :

À ajouter :

- Troubles, ennuis et inconvénients.
- Si applicable, les intérêts au taux légal et indemnité additionnelle.
- Frais d'expertise raisonnables.

TOTAL : **3 143 963,00 $**

MONTRÉAL, le 11 juin 2026

Dunton Rainville s.e.n.c.r.l.

DUNTON RAINVILLE, S.E.N.C.R.L.
Me Patrice Gladu
pgladu@duntonrainville.com
notification@duntonrainville.com/CODE BD2164
800, rue Square Victoria, Bureau 4300
Montréal (Québec) H3C 0B4
Tél :514 866-6743 / Téléc : 514 866-8854
Notre référence : 121 130
Avocats de l'Expropriante

RÈGLEMENT D'EMPRUNT 792 - ANNEXE B
Estimation budgétaire préparée par François Pépin, directeur général, en date du 10 juillet 2026

Estimation budgétaire

1. Indemnité provisionnelle Note : Ce montant représente le financement additionnel requis afin de permettre le versement de l'offre détaillée re-re-modifiée adoptée par le conseil municipal conformément à la résolution 2026-06-194, déduction faite des sommes déjà financées par le règlement d'emprunt 787.	1 270 462,00 $
2. Frais de financement (10 %)	127 046,20 $
3. Honoraires professionnels (10 %)	127 046,20 $
4. Taxes nettes	69 700,72 $
Total	1 594 255,12 $

Préparée le 10 juillet 2026



Francois Pépin
Directeur général
Municipalité du Village de Val-David

RÈGLEMENT D'EMPRUNT 792 - ANNEXE C
Estimation du montant global de l'indemnité préparée par Mathieu Bisaillon, évaluateur agréé de la firme Newmark Real Estate Canada Limited, en date du 7 août 2026

NEWMARK

Le 7 août 2026 Par courriel : greffe@valdavid.com

François Pépin, ing. MScA ASC
Directeur général
Municipalité du Village de Val-David
2579, rue de l'Église
Val-David, Québec, J0T 2N0

À l'attention de :
Me Patrice Gladu, avocat
Dunton Rainville Avocats et Notaires

Objet : **Estimation du montant global de l'indemnité redevable au propriétaire pour l'expropriation de dix lots ou parties de lots dans le cadre du dossier :**
TAQ SAI-M-305246-2102
Municipalité du Village de Val David c. 9297-8246 Québec inc.
Domaine de la Sapinière
Municipalité du Village de Val-David, Québec
Lots 6 427 342, 6 427 344, 6 427 345, 2 989 900, 2 990 063, 2 990 089, 2 989 902, 2 989 915, 2 990 088. 6 485 470, 6 485 471 et une partie du lot 2 992 674 du cadastre du Québec

Me Gladu,

Pour donner suite à votre demande, nous avons analysé et mis à jour les conclusions de notre rapport préliminaire d'évaluation afin d'estimer le montant de l'indemnité globale redevable au propriétaire dans le cadre de l'expropriation totale de la propriété citée en titre. Cette indemnité inclut la valeur immobilière des parcelles des terrains expropriés ainsi que les indemnités accessoires découlant de cette expropriation.

L'indemnité immobilière a été estimée en fonction de l'usage le meilleur et le plus profitable des parcelles de terrain en cause à l'aide de la méthode d'évaluation dite de comparaison directe. L'indemnité globale, bien que demeurant à parfaire, est actuellement estimée à **trois millions cent quarante-trois mille neuf cent soixante-trois dollars (3 143 963 $)** en date du 9 juin 2026, soit la date de notre dernière mise à jour du calcul de l'indemnité.

Espérant le tout à votre entière satisfaction, nous demeurons à votre disposition pour toute question se rapportant à cette évaluation ou à tout autre sujet relevant de notre compétence.

Nous vous prions d'agréer, Maître, nos salutations distinguées.

N.R.E. Newmark Real Estate Canada Limited
Anciennement Évaluations et services-conseils Groupe Altus

Mathieu Bisaillon, É.A.
Directeur