

EYB2018REP2535

Repères, Août, 2018

Nikolas BLANCHETTE*, Martin F. SHEEHAN* et Nicolas-Karl PERRAULT*

Commentaire sur la décision Lorraine (Ville) c. 2646 8926 Québec inc. – Premier arrêt de principe de la Cour suprême du Canada sur le concept d'expropriation déguisée en droit québécois

Indexation

MUNICIPAL ; AMÉNAGEMENT ET URBANISME ; RÈGLEMENT DE ZONAGE ; RECOURS ; NULLITÉ ; DOMMAGES-INTÉRÊTS ; ADMINISTRATIF ; ACTES DE L'ADMINISTRATION ; EXPROPRIATION ; INDEMNITÉ ; BIENS ; PROPRIÉTÉ ; NATURE ET ÉTENDUE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ ; COMMON LAW

TABLE DES MATIÈRES

[INTRODUCTION](#)

[I- LES FAITS](#)

[II- LES DÉCISIONS ANTÉRIEURES ET LA DÉCISION DE LA COUR SUPRÊME](#)

[A. Le jugement de première instance](#)

[B. L'arrêt de la Cour d'appel](#)

[C. L'arrêt de la Cour suprême](#)

[III- LE COMMENTAIRE DES AUTEURS](#)

[A. Le concept d'expropriation déguisée](#)

[B. Restreindre la jouissance des attributs du droit de propriété à un point tel que leur titulaire s'en trouve exproprié de facto](#)

[C. Les deux modes de réparations qui s'offrent à la victime d'une expropriation déguisée](#)

[CONCLUSION](#)

Résumé

Les auteurs commentent cette décision dans laquelle la Cour suprême se prononce pour la première fois sur le concept d'expropriation déguisée en droit québécois.

INTRODUCTION

L'obligation d'agir dans un délai raisonnable pour attaquer la validité d'un règlement municipal pour cause d'expropriation déguisée était au coeur du débat dans l'arrêt *Lorraine (Ville de) c. 2646-8926 Québec inc.*¹

Considérant que l'expropriation déguisée, dans la mesure où elle s'effectue par l'entremise d'un règlement de zonage, constitue un abus de pouvoir dans l'exercice du pouvoir de réglementation confié à l'organisme en la matière, la Cour suprême du Canada a statué qu'une demande en nullité d'un règlement dans un tel contexte doit être intentée dans un délai raisonnable. Cette obligation s'applique tout autant à une demande en inopposabilité qu'à une demande en nullité, considérant qu'elles constituent toutes deux des formes de réparations qui relèvent de l'exercice discrétionnaire de la Cour supérieure de remédier au caractère abusif du règlement visé.

En l'espèce, le délai de 16 ans s'étant écoulé à compter de la date où la partie demanderesse était présumée avoir eu connaissance du règlement, soit sa date d'entrée en vigueur, n'a pas été considéré comme un délai raisonnable.

Toutefois, la Cour suprême confirme qu'une indemnité d'expropriation peut être réclamée, bien que le recours en annulation ou en inopposabilité ne soit plus possible.

En ce qui concerne le concept d'expropriation déguisée, la Cour suprême du Canada propose une définition plus simple que ce qu'elle avait proposé en common law. Dans l'affaire *Chemin de fer Canadien Pacifique c. Vancouver (Ville de)*², une affaire émanant de la Colombie-Britannique, la Cour suprême avait indiqué que, pour invoquer avec succès le concept d'expropriation déguisée, l'expropriant devait prouver que l'organisme public a acquis un intérêt bénéficiaire dans le bien visé par l'expropriation déguisée. Or, dans la décision commentée, la Cour suprême définit plus simplement l'expropriation déguisée en droit québécois comme étant le fait pour une administration municipale de restreindre la jouissance des attributs du droit de propriété sur un bien à un point tel que leur titulaire s'en trouve exproprié *de facto*.

I- LES FAITS

Le 7 juillet 1989, 2646-8926 Québec inc. (le « propriétaire ») acquiert le lot 2 322 934 du cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Terrebonne (l'« immeuble »), dans la ville de Lorraine (la « Ville »). L'immeuble est situé dans un secteur boisé. La réglementation de zonage en

vigueur à cette époque permet la construction d'unités résidentielles. Au moment de l'achat de l'immeuble, le propriétaire envisageait de réaliser un lotissement domiciliaire dans un horizon d'une quinzaine d'années, soit le temps nécessaire pour que le développement urbain de la ville se rapproche du secteur où était situé l'immeuble.

Le 23 juin 1991, la Ville adopte un règlement suivant lequel environ 60 % de la superficie de l'immeuble est désigné comme zone de conservation où les seuls usages permis sont des activités récréatives et des loisirs publics, tels que des sentiers pédestres, équestres, des pistes de ski ou de vélo (le « Règlement »). Or, le propriétaire n'a appris l'existence du Règlement que vers la fin de l'année 2001, au plus tôt. Durant cette période, l'actionnaire du propriétaire a également constaté que la Ville a aménagé des infrastructures servant à la randonnée pédestre sur l'immeuble, dont des ponceaux, escaliers, clôtures et bancs publics.

En 2003, le propriétaire donne à une firme d'urbanisme le mandat de convaincre la Ville de modifier le Règlement afin de permettre un développement résidentiel. En 2004, la Ville informe le propriétaire qu'elle n'entend pas modifier le Règlement.

Le propriétaire intente finalement son action en justice le 2 novembre 2007. Initialement, le propriétaire demandait la nullité du Règlement et l'enlèvement des infrastructures installées par la Ville, mais ne comprenait aucune demande d'indemnité.

En 2010, la Municipalité régionale de comté de Thérèse-de-Blainville (la « MRC ») adopte un règlement pour protéger la zone de conservation créée par la Ville.

Le 3 octobre 2012, le propriétaire modifie son action pour y ajouter une réclamation pour le paiement d'une indemnité d'expropriation pour cause d'expropriation déguisée.

II- LES DÉCISIONS ANTÉRIEURES ET LA DÉCISION DE LA COUR SUPRÊME

La Cour suprême du Canada a accueilli le pourvoi intenté par les appelantes la Ville et la MRC à l'égard de l'arrêt rendu par la Cour d'appel du Québec le 7 novembre 2016.

La Cour d'appel avait statué que les règlements de modification de zonage adoptés par la Ville ne pouvaient être annulés, considérant le délai s'étant écoulé entre leur entrée en vigueur et l'action en justice, mais devaient être déclarés inopposables à l'égard du propriétaire, puisqu'ils constituaient une expropriation déguisée. La Cour d'appel avait ainsi accueilli l'appel du propriétaire à l'égard du jugement de la Cour supérieure rendu le 7 juillet 2015 par l'honorable juge Benoît Emery.

En première instance, le juge Emery avait rejeté la demande en nullité des règlements du propriétaire, jugeant qu'elle n'avait pas été intentée dans un délai raisonnable, et ce, que ce soit en retenant la date d'entrée en vigueur du règlement selon la présomption de connaissance légale (16 ans) ou encore la date de la connaissance effective du propriétaire de l'existence du règlement (5 ans).

Le pourvoi de la Ville soulevait la question suivante : est-ce qu'un règlement qu'une partie conteste en raison de son caractère abusif peut lui être déclaré inopposable si cette dernière n'a pas présenté sa demande dans un délai raisonnable ?

La CSC était appelée à répondre à cette question dans un contexte impliquant le concept d'expropriation déguisée développé par la jurisprudence en fonction du contexte procédural particulier du dossier en cause. Dans le cadre de son action, le propriétaire sollicitait une série de réparations afin de remédier à la conduite abusive de la Ville, soit (i) la nullité ou l'inopposabilité de la réglementation contestée, (ii) le paiement d'une indemnité et (iii) le remboursement des taxes payées. Par suite d'une demande des parties, le juge Emery avait accepté de scinder l'instance et de se prononcer, dans un premier temps, sur la validité de la réglementation municipale. Le jugement faisant l'objet du pourvoi ne portait que sur ce premier volet.

A. Le jugement de première instance

Dans son jugement, le juge Emery rappelait qu'une action en nullité d'un règlement doit être intentée dans un délai raisonnable et que toute personne est présumée connaître l'existence d'un règlement dès le moment de son adoption, citant à cet égard les arrêts *Wendover & Simpson c. Fillion*³, *Fabi c. Rock Forest (Municipalité de)*⁴ et *Ville de Rimouski c. Les Développements Vaillancourt inc.*⁵.

Il a considéré le délai de 16 ans s'étant écoulé entre l'adoption du Règlement et l'institution de l'action et de cinq ans depuis la connaissance effective par le propriétaire de l'existence du Règlement. Il a également pris en compte le fait que le propriétaire n'avait jamais visité les lieux au moment de l'achat de l'immeuble, n'avait jamais tenté de connaître les intentions de la Ville en matière de développement urbain, ni de se renseigner sur les modifications passées ou à venir quant à ses règlements de zonage.

À la lumière de la preuve, le juge Emery a conclu que le propriétaire n'avait pas institué son action en nullité dans un délai raisonnable et a donc rejeté cette demande.

B. L'arrêt de la Cour d'appel

La Cour d'appel, dans un arrêt unanime rendu par les juges Julie Dutil, Mark Shrager et Étienne Parent⁶, a accueilli l'appel du propriétaire, lequel soulevait les deux questions suivantes, à savoir :

- Est-ce que le juge de première instance a erré en décidant que la demande en nullité n'avait pas été intentée dans un délai raisonnable ?
- Les règlements attaqués étaient-ils si déraisonnables qu'ils doivent être considérés comme *ultra vires* des compétences de la Ville, auquel cas, selon le Propriétaire, leur nullité pourrait être invoquée en tout temps ?

Quant à la première question, la Cour d'appel a statué que le juge de première instance n'avait pas erré quant au fait qu'une demande en nullité doit être intentée dans un délai raisonnable à compter de son adoption, et que le propriétaire était présumé avoir connaissance du Règlement dès son adoption.

Quant à la deuxième question, la Cour d'appel, citant l'arrêt *Montréal (Ville de) c. Benjamin*⁷ (l'arrêt « Benjamin ») où les circonstances étaient très

similaires, a conclu que la Ville avait exercé son pouvoir d'adopter des règlements de zonage de façon abusive, ayant pour effet de retirer toute valeur commerciale à l'immeuble du propriétaire et qu'une telle injustice ne saurait être tolérée.

La Cour d'appel a décidé qu'il n'était pas approprié d'annuler les règlements, considérant « le passage du temps et l'intérêt de préserver la stabilité des lois au bénéfice des citoyens qui auraient pu agir en conséquence de ces conséquences de ces règlements »⁸, et qu'il était donc plus opportun de les déclarer inopposables au propriétaire.

C. L'arrêt de la Cour suprême

D'emblée, la CSC rappelle que « compte tenu de l'importance accordée à la propriété privée dans les démocraties libérales, l'exercice du pouvoir d'exproprier est strictement encadré afin de veiller à ce que les expropriations soient accomplies pour des fins publiques légitimes et moyennant une juste indemnité »⁹. Au Québec, ce pouvoir est encadré par la *Loi sur l'expropriation*, RLRQ, c. E-24.

Ensuite, elle discute des deux recours disponibles à un propriétaire victime d'une expropriation déguisée, soit une demande en nullité ou inopposabilité du règlement et une demande pour le paiement d'une indemnité correspondant à la valeur du bien exproprié en vertu de l'article 952 du *Code civil du Québec* (« C.c.Q. »)¹⁰.

Considérant qu'une demande en nullité pour cause d'abus de pouvoir repose sur le pouvoir général de contrôle ou de surveillance de la Cour supérieure à l'égard des actes de l'administration, dont ceux des municipalités¹¹, une telle demande doit être instituée dans un délai raisonnable¹². L'obligation d'agir dans un délai raisonnable ne s'applique pas dans les cas où la nullité est demandée pour cause d'absence ou d'excès de compétence, conformément aux enseignements de la CSC dans l'arrêt *Immeubles Port Louis Ltée c. Lafontaine (Village)*¹³. Or, la CSC indique qu'une expropriation déguisée, « dans la mesure où elle s'effectue sous le couvert d'un règlement de zonage », constitue un abus commis dans l'exercice du pouvoir de réglementation, par opposition à une absence ou un excès de compétence. Par conséquent, le propriétaire qui entend contester un règlement qui le place dans une situation d'expropriation déguisée doit tenter son recours dans un délai raisonnable. Suivant ce raisonnement, la Cour d'appel a erré en s'inspirant de l'arrêt *Benjamin* pour conclure que l'abus de pouvoir commis par la Ville était de nature à soustraire le propriétaire à l'obligation d'agir dans un délai raisonnable¹⁴.

En l'espèce, la CSC est d'avis que le juge Emery avait raison de rejeter la demande en nullité du propriétaire pour cause de tardiveté en prenant en compte la présomption de connaissance légale, soit à compter de la date d'adoption du Règlement le 23 juin 1991. Par ailleurs, le délai de cinq ans s'étant écoulé entre la date de connaissance effective par le propriétaire de l'existence du Règlement et l'institution de son action aurait également pu justifier le rejet de la demande.

La CSC a considéré que la Cour d'appel avait erré en distinguant l'invalidité d'un règlement avec son inopposabilité, considérant qu'il s'agit de deux formes de réparation relevant de l'exercice discrétionnaire de la Cour supérieure dans le cadre de son pouvoir inhérent de remédier au caractère abusif d'un règlement. Ainsi, l'obligation d'agir dans un délai raisonnable s'applique tout autant à une demande de nullité qu'à une demande en inopposabilité¹⁵.

Cette erreur résulterait d'une mauvaise lecture de l'arrêt *Benjamin* où la Cour d'appel avait jugé qu'il était possible pour le demandeur de demander une indemnité d'expropriation en dépit du fait qu'il n'avait pas déposé une demande en nullité, laquelle aurait vraisemblablement été rejetée pour cause de tardiveté¹⁶. Considérant que la demande d'indemnité ne met pas en cause l'exercice du pouvoir de contrôle de la Cour supérieure, l'obligation d'agir dans un délai raisonnable ne s'applique pas à une telle demande.

Finalement, la CSC souligne que la demande en nullité du propriétaire était, de toute manière, prescrite en vertu de la prescription de droit commun prévue par le *Code civil du Québec*. En vertu du *Code civil du Bas-Canada*, une demande en nullité se prescrivait par 30 ans. Suivant l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec* en 1994, une telle demande est soumise à la prescription de dix ans de droit commun prévue à l'article 2922 C.c.Q. Le propriétaire étant réputé avoir eu connaissance du Règlement à compter de son adoption le 23 juin 1991, la demande en nullité du propriétaire était donc prescrite au moment de son dépôt en 2007.

En conséquence, la demande en nullité du propriétaire devait être rejetée, sans conséquence quant aux conclusions de l'action sur lesquelles le juge de première instance n'a pas encore statué. En effet, la CSC a réitéré que même si le demandeur ne satisfait plus aux conditions d'ouverture pour un pourvoi en contrôle judiciaire, « il n'est pas pour autant privé du droit de solliciter, dans les cas qui le permettent et si la preuve étaye sa demande, le paiement d'une indemnité pour cause d'expropriation déguisée »¹⁷.

III- LE COMMENTAIRE DES AUTEURS

La décision commentée est venue clarifier un flou juridique quant à l'existence de l'obligation d'agir dans un délai raisonnable afin de rechercher la nullité ou l'inopposabilité d'un règlement municipal constituant une expropriation déguisée. Ce flou tirait vraisemblablement sa source de la multiplicité des remèdes disponibles en pareille situation et d'une lecture erronée de l'arrêt *Benjamin* qui ne concernait qu'une demande pour le paiement d'une indemnité d'expropriation.

Soulignons qu'il s'agissait de la première fois où la CSC était saisie d'un pourvoi impliquant le concept d'expropriation déguisée en droit civil québécois et les différents remèdes qui s'offrent à un contribuable victime d'une telle situation, dont une demande pour le paiement d'une indemnité d'expropriation. La CSC a ainsi fourni des indications importantes qui permettent de bien saisir la portée du concept d'expropriation déguisée en droit québécois.

A. Le concept d'expropriation déguisée

D'abord, la CSC propose une définition plus simple que ce qu'elle avait proposé en common law dans l'arrêt *Chemin de fer Canadien Pacifique c. Vancouver (Ville de)*, [2006] 1 R.C.S. 227, [EYB 2006-101575](#) selon lequel, pour constituer une expropriation déguisée, deux critères sont nécessaires :

[30] Pour qu'une appropriation de fait impose une indemnisation en common law, deux conditions doivent être remplies : (1) l'acquisition d'un intérêt bénéficiaire dans le bien-fonds ou d'un droit découlant de ce bien ; (2) la suppression de toutes les utilisations raisonnables du bien-

fonds.

La CSC définit plus simplement l'expropriation déguisée en droit québécois comme étant le fait pour une administration municipale de restreindre la jouissance des attributs du droit de propriété sur un bien à un point tel que leur titulaire s'en trouve exproprié *de facto* :

[27] Il est acquis qu'une expropriation dite déguisée, dans la mesure où elle s'effectue sous le couvert d'un règlement de zonage, constitue un abus commis dans l'exercice du pouvoir de réglementation confié à l'organisme en la matière (*Rimouski (Ville) c. Développements Vaillancourt inc.*, 2009 QCCA 1475, [2009] R.D.I. 457, [EYB 2009-162345](#), par. 22. En restreignant la jouissance des attributs du droit de propriété sur un bien à un point tel que leur titulaire s'en trouve exproprié de facto, une administration municipale déroge alors aux fins voulues par le législateur lorsqu'il a délégué à cette dernière le pouvoir de « spécifier, pour chaque zone, les constructions ou les usages qui sont autorisés et ceux qui sont prohibés » (*Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, art. 113 al. 2(3)). » (Nous soulignons)

B. Restreindre la jouissance des attributs du droit de propriété à un point tel que leur titulaire s'en trouve exproprié **de facto**

Restreindre la jouissance – L'utilisation du verbe « restreindre » suggère que la CSC privilégie l'approche selon laquelle une expropriation déguisée peut découler d'un acte ayant pour effet de limiter, de réduire ou de diminuer la jouissance des attributs du droit de propriété sur son bien, sans pour autant exiger que cet acte empêche ou prohibe nécessairement toute jouissance possible des attributs du droit de propriété. Autrement dit, l'utilisation du mot « restreindre » s'inscrit dans un rapport de degré (limiter, réduire ou diminuer à un tel point) plutôt que dans un rapport radical entre l'utilisation possible ou non du droit de propriété. Cette formulation permet d'écarter, selon nous, la jurisprudence des tribunaux inférieurs qui exigeait la démonstration que l'acte ait pour effet de rendre impossible tout usage de l'immeuble au point d'anéantir le droit de propriété¹⁹. En ce sens, le test de la CSC est ainsi davantage conforme au raisonnement énoncé par les tribunaux dans les affaires *Développements Vaillancourt c. Rimouski (Ville de)*²⁰ et *Boutique de golf Gilles Gareau inc. c. Municipalité de Saint-Colomban*²¹.

Des attributs du droit de propriété – Ensuite, la référence de la CSC à la « jouissance des attributs du droit de propriété » permet de confirmer que l'effet de l'acte doit être analysé à l'égard de tous les attributs du droit de propriété, soit l'*usus* (usage), le *fructus* (droit de profiter des fruits qui découle du bien) et l'*abusus* (droit de disposer du bien). L'expropriation déguisée ne peut s'envisager uniquement du point de vue des usages possibles ou non selon les normes de droit imposées par l'administration municipale. La capacité de tirer les fruits de la propriété et celle d'en disposer sont des composantes qui doivent être analysées, en sus du droit d'en user. La plupart du temps, le facteur déterminant pour le propriétaire demeure celui de pouvoir en récolter minimalement les fruits (*fructus*), facteur qui doit être analysé en situation d'expropriation déguisée selon la CSC.

À un tel point que leur titulaire s'en trouve exproprié de facto – Le troisième élément structurant du test proposé par la CSC réside dans le fait que c'est du point de vue du titulaire des attributs du droit de propriété qu'il faut se placer pour déterminer s'il s'en trouve exproprié *de facto*. Le texte proposé au paragraphe 27 de l'arrêt de la CSC suggère cela sans détour. C'est bien le titulaire qui se trouve exproprié *de facto* de ses attributs. L'affirmation n'est pas posée dans l'abstrait, mais plutôt *in concreto* du point de vue du titulaire des attributs du droit de propriété. Cette manière d'établir le test est tout à fait conforme avec le principe général en expropriation suivant lequel il faut se placer du point de vue de la partie expropriée pour établir l'indemnité à laquelle elle a droit (le principe de la valeur au propriétaire).

En droit québécois, la question de l'expropriation déguisée doit ainsi être analysée au cas par cas pour déterminer si la restriction de la mesure réglementaire imposée au propriétaire constitue « une restriction de la jouissance des attributs du droit de propriété à un point tel que leur titulaire s'en trouve exproprié *de facto* ».

C. Les deux modes de réparations qui s'offrent à la victime d'une expropriation déguisée

Quant au caractère alternatif des remèdes disponibles en matière d'expropriation déguisée, le paragraphe 2 de l'arrêt prévoit que deux modes différents de réparation s'offrent au propriétaire lésé :

Ainsi, lorsqu'une administration municipale exerce abusivement son pouvoir de réglementer les usages permis sur son territoire dans le but de procéder à une expropriation sans verser d'indemnité, deux modes de réparation s'offrent alors au propriétaire lésé.

La CSC continue son raisonnement en précisant qu'advenant même que le recours en annulation ou en inopposabilité ne soit plus ouvert, il est néanmoins loisible au propriétaire de réclamer le paiement d'une indemnité correspondant à la valeur du bien dont il est spolié :

Il peut demander que la réglementation qui a entraîné l'expropriation soit déclarée nulle ou inopposable à son égard. Dans l'éventualité où cette avenue ne lui était plus ouverte, il lui est loisible de réclamer le paiement d'une indemnité correspondant à la valeur du bien dont il est spolié.

Le recours visant le paiement d'une indemnité d'expropriation est un recours distinct qui demeure possible, même lorsque le recours en annulation ou en inopposabilité n'est plus ouvert pour une raison ou pour une autre.

La CSC indique donc que « deux modes de réparations s'offrent [...] au propriétaire lésé » (par. 2). Elle précise un peu plus loin que la scission d'instance accordée par le juge Emery « témoigne du caractère alternatif de la demande en nullité » eu égard à la demande pour le paiement d'une indemnité d'expropriation (par. 24).

Par conséquent, nous sommes d'avis que la CSC confirme dans cet arrêt de principe qu'il est possible d'exercer l'un ou l'autre des modes de réparation, et ce, au choix du propriétaire victime d'une expropriation déguisée, ce qui est conforme au principe général du droit civil suivant lequel le choix du remède revient au créancier, en l'occurrence, au propriétaire lésé²².

Comme le souligne la CSC, un propriétaire qui obtient la nullité ou l'inopposabilité du règlement attaqué n'a pas droit à une indemnité d'expropriation²³. Toutefois, peut-il avoir droit à des dommages-intérêts en compensation du préjudice qui lui aurait été causé du fait d'avoir été empêché de jouir de sa propriété pendant la période où le règlement était en vigueur ? Bien qu'elle n'ait pas été abordée par la CSC, nous sommes d'avis que cette question demeure ouverte.

CONCLUSION

Dans la décision commentée, la CSC confirme qu'en cas d'expropriation déguisée, un propriétaire peut exercer deux types de recours. D'une part, le propriétaire peut intenter un recours en annulation ou en inopposabilité du règlement qui requiert l'exercice d'une diligence raisonnable. D'autre part, il peut décider de demander de façon alternative ou subsidiaire une indemnité pour l'expropriation dont il a été l'objet. Cette indemnité devrait être fixée en fonction des principes applicables et reconnus en droit de l'expropriation.

La CSC énonce que même lorsqu'un recours en annulation ou inopposabilité n'est plus ouvert au demandeur en raison de son défaut d'agir dans un délai raisonnable, il est néanmoins loisible au propriétaire de réclamer le paiement d'une indemnité dans les cas qui le permettent.

La CSC définit l'expropriation déguisée en droit québécois comme étant le fait pour une administration municipale de restreindre la jouissance des attributs du droit de propriété sur un bien à un point tel que leur titulaire s'en trouve exproprié *de facto*. Les termes utilisés par la CSC suggèrent qu'une expropriation déguisée peut découler d'un acte ayant pour effet de limiter, de réduire ou de diminuer la jouissance des attributs du droit de propriété sur son bien, sans pour autant exiger que cet acte empêche ou prohibe nécessairement toute jouissance possible des attributs du droit de propriété.

* M^e Nikolas Blanchette est associé chez Fasken. Il est le leader du groupe de pratique en litige immobilier bureau de Montréal et concentre sa pratique en litige commercial, immobilier et contractuel, incluant l'expropriation. M^e Martin Sheehan est coprésident du groupe national de litige au sein du même cabinet. M^e Nicolas-Karl Perrault, également avocat chez Fasken au sein du groupe de pratique de litige commercial, concentre sa pratique principalement en litige contractuel, immobilier et responsabilité du fabricant. Les auteurs représentaient l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec inc. (APCHQ) dans le cadre de son intervention à la Cour suprême du Canada dans la décision commentée.

1. 2018 CSC 35, [EYB 2018-296204](#).

2. [2006] 1 R.C.S. 227, [EYB 2006-101575](#).

3. [1992] R.D.I. 263 (C.A.), [EYB 1992-63873](#).

4. [1998] R.J.Q. 1683 (C.A.), [REJB 1998-06590](#), p. 1688.

5. 2009 QCCA 1475, [EYB 2009-162345](#) (CanLII).

6. 2016 QCCA 1803, [EYB 2016-272472](#).

7. 2004 CanLII 44591, [REJB 2004-80976](#) (QC C.A.).

8. 2016 QCCA 1803, [EYB 2016-272472](#) (CanLII), par. 16.

9. Par. 1 de la décision commentée.

10. *Ibid.*, par. 2.

11. En vertu de l'article 34 du *Code de procédure civile*.

12. Par. 25 de la décision commentée.

13. [1991] 1 R.C.S. 326, [EYB 1991-67741](#), p. 342.

14. Par. 34 de la décision commentée.

15. Par. 35-36 de la décision commentée.

16. Par. 37 de la décision commentée.

17. *Ibid.*, par. 46

18. *Chemin de fer Canadien Pacifique c. Vancouver (Ville de)*, [2006] 1 R.C.S. 227, [EYB 2006-101575](#), par. 30.

19. À cet effet, voir notamment : *Yales Properties Ltd. c. Ville de Beaconsfield*, 2017 QCCS 3692, [EYB 2017-283304](#) (déclaration d'appel, 2017-11-23) et *9034-8822 Québec inc. c. Sutton (Ville de)*, 2008 QCCS 1839, [EYB 2008-133168](#) (appel rejeté, 2010 QCCA 858, [EYB 2010-173377](#)).

20. 2008 QCCS 88, [EYB 2008-128584](#).

21. 2017 QCCS 2689, [EYB 2017-281460](#).

22. [1590](#) C.c.Q. ; *Shahmoon c. Kirkland (Ville de)*, 2013 QCCS 2386, [EYB 2013-222649](#), par. 67 à 69 ; *Basil Holding Corp c. Côte St-Luc (Ville de)*, [1998] R.L. 661,, [REJB 1998-05486](#) par. 43 à 45 ; *Arcand c. Corporation de la Ville de Victoriaville*, J.E. 84-1009 (C.S.), [EYB 1984-142950](#), par. 18.

23. Par. 24 de la décision commentée.

Date de dépôt : 14 août 2018