

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
SIÈGE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-031835-259
(760-17-007148-243)

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE : Le 3 septembre 2026

L'HONORABLE CHRISTIAN IMMER, J.C.A.

PARTIE APPELANTE	AVOCAT
119390 CANADA INC.	Me Olivier Laurendeau LAURENDEAU, RASIC Absent
PARTIE INTIMÉE	AVOCAT
VILLE DE CHÂTEAUGUAY	Me Alexandre Lacroix LACROIX TARABAY LÉGAL

DESCRIPTION : **Demande de l'appelante de surseoir à la procédure d'expropriation devant le Tribunal administratif du Québec, section immobilière** (articles 390 C.p.c. et 65.1 de la *Loi sur la Cour suprême* et art. 19 de la *Loi concernant l'expropriation*).

Greffière-audicière : Myriam Villeneuve	Salle : RC-18
---	---------------

AUDIENCE

9 h 37 Début de l'audience.

Continuation de l'audience du 2 septembre 2026. Les parties ont été dispensées d'être présentes à la Cour.

PAR LE JUGE : Jugement rendu séance tenante – voir page 3.

Fin de l'audience.

Myriam Villeneuve, Greffière-audicière

JUGEMENT

[1] La requérante me demande de prononcer certaines ordonnances en lien avec un avis de transfert de droit déposé par l'intimée en vertu de l'article 38 de la *Loi concernant l'expropriation* (« LCE »)¹. Initialement, elle est formulée comme une demande de surseoir à la procédure d'expropriation devant le Tribunal administratif du Québec et la requérante invoque les articles 390 *C.p.c.*, 65.1 de la *Loi sur la Cour suprême*² et 19 *LCE*. À l'audience, elle indique que je pourrais aussi prononcer les ordonnances recherchées en me fondant sur les art. 49 et 378 *C.p.c.*

[2] Le contexte est comme suit. Un avis d'expropriation est transmis par l'intimée le 13 novembre 2024 en lien avec un terrain, propriété de l'appelante. Estimant que l'intimée agit de mauvaise foi, l'appelante saisit la Cour supérieure d'une demande pour annuler l'avis (art. 17 *LCE*). Le juge rejette la demande³. La requérante demande alors la permission d'en appeler de ce jugement (art. 19 *LCE*), qui ne lui est pas accordée⁴. Elle entend alors demander la permission de la Cour suprême. Dans ce contexte, et avant de déposer une telle demande, la requérante dépose une requête qu'elle intitule « Requête de la partie appelante pour suspendre l'exécution d'un arrêt ». Or, lors de sa présentation le 16 février 2026, des discussions interviennent entre les parties et le procès-verbal indique que les parties conviennent de ce qui suit:

« Les parties s'entendent et conviennent que si le recours est déposé, l'intimée suspendra de son propre gré, sans admission, les procédures d'expropriation jusqu'à décision finale de la Cour suprême. À contrario, le dossier suivra son cours après l'expiration du délai pour demander une autorisation d'appel à la Cour suprême.

Dans les circonstances, le juge est d'avis de rayer la présente requête du rôle, ce dont conviennent les parties. Ainsi, l'appelante devra produire un nouvel avis de présentation après le 10 mars 2026, si elle juge nécessaire de faire trancher sa requête. Autrement, elle devra déposer un acte de désistement. »

[3] Une demande de permission d'appeler à la Cour suprême est effectivement déposée par la requérante et elle se désiste donc de sa demande pour « suspendre l'exécution d'un arrêt ».

[4] Or, nonobstant ce qui a été fait le 16 février 2026, le 9 juillet 2026, l'intimée informe la requérante, pour des motifs qui lui sont propres, de son intention de déposer un avis de transfert (art. 38 *LCE*) avec une date de libération au 30 août 2026. Elle est d'avis que la

¹ RLRQ, c. E-25.

² L.R.C. 1985, c. S-26.

³ 119390 *Canada inc. c. Ville de Châteauguay*, 2025 QCCS 4354.

⁴ 119390 *Canada inc. c. Ville de Châteauguay*, 2026 QCCA 5.

requérante n'en subirait pas de préjudice, puisque si elle avait gain de cause devant la Cour suprême, « l'immeuble serait rétrocédé ». L'avocat de l'intimée réitère d'ailleurs cette position lors de l'audience tenue devant le soussigné. L'avis de transfert est déposé le 14 juillet 2026 avec une date de libération pour le 30 août 2026.

[5] L'art. 38 al. 1 *LCE* prévoit que « l'expropriant [...] devient, à la date de libération inscrite sur cet avis de transfert de droit, titulaire du droit exproprié ». La présente demande en sursis de la requérante est donc présentée après que la date de libération – le 30 août 2026 – soit survenue et donc une fois que l'intimée est devenue titulaire du droit exproprié. La requérante me prie de prononcer l'ordonnance suivante :

1. DÉCLARER que les procédures d'expropriation dans le dossier du Tribunal administratif du Québec, section des affaires immobilières-expropriations, greffe de Montréal, numéro SAI-M-338134-2411 sont suspendues jusqu'à ce qu'une décision finale de la Cour suprême du Canada soit rendue dans le présent dossier;
2. DÉCLARER que l'avis de transfert publié au Bureau de la publicité des droits pour la circonscription foncière de publication de Châteauguay contre le lot 5 672 635 du cadastre du Québec n'aura pas pour effet de transférer à l'expropriante, soit l'intimée, la propriété dudit lot à la date de libération mentionnée dans ledit avis, soit le 30 août 2026;
3. DÉCLARER que la notification et publication de l'Avis de transfert de droit fixant la date de libération au 30 août 2026 sont abusives et CONDAMNER l'intimée à payer à l'appelante la somme de 4 000,00 \$ à titre de dommages intérêts pour compenser les honoraires et déboursés engagés par l'appelante;

[6] Un juge unique de la Cour n'a pas compétence pour prononcer de telles mesures. Malgré les larges pouvoirs que l'article 65.1 de la *Loi sur la Cour suprême* me confère de suspendre toutes les procédures pendantes devant les instances inférieures dont les décisions sont au centre de la contestation⁵, les conclusions recherchées ne sont pas de la nature d'un sursis; l'intimée cherche plutôt à priver d'effets le transfert de propriété qui s'est déjà opéré par l'effet de la *LCE*. Par ailleurs, même tenant pour acquis que les conclusions cherchent à préserver le *statu quo*, des mesures de sauvegarde ne peuvent être prononcées la permission d'appel ayant été rejetée⁶. La Cour n'étant pas saisie d'un dossier, je n'ai pas compétence pour accorder des dommages pour abus de procédure⁷. S'il existe des recours à la disposition du requérant, ce sur quoi je ne m'avance aucunement, le présent forum n'est pas le bon.

⁵ *Daniel c. Ville de Mont-Saint-Hilaire*, 2021 QCCA 515, par. 6 (j. unique).

⁶ *Mateluna-Ahumada c. Ville de Charlemagne*, 2024 QCCA 285, par. 20 (juge unique).

⁷ Par analogie, *Fortin c. Cameron*, 2023 QCCA 85, par. 14-15.

POUR CES MOTIFS, LE SOUSSIGNÉ :

[7] **REJETTE** la demande par l'appelante de surseoir à la procédure d'expropriation devant le Tribunal administratif du Québec, section immobilière, avec frais de justice.

CHRISTIAN IMMER, J.C.A.