COUR SUPÉRIEURE

2026 QCCS 4474 (CanLII)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LAVAL

Nº : 540-17-016985-268

DATE : 18 NOVEMBRE 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE STÉPHANE LACOSTE, J.C.S.

AUTOROUTE LAVAL HOLDINGS LIMITED
Demanderesse
c.
VILLE DE LAVAL
et
PROCUREUR GÉNÉRAL DU QUEBEC
(MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT, DE LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES, DE LA FAUNE ET DES PARCS)
Défenderesses

JUGEMENT (SCISSION D'INSTANCE)

APERÇU.....1
ANALYSE.....2
POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :.....6

APERÇU

[1] Autoroute Laval Holdings Limited ("ALH") demande au Tribunal de scinder l'instance. Les autres parties s'y objectent.

2026 QCCS 4474 (CanLII)

[2] Le litige porte sur un projet de développement mené par AHL qui est propriétaire d'un terrain situé sur le territoire de Laval, à l'angle de l'Autoroute Chomedey (la « 13 ») et du chemin Cléroux dans le quartier Ste-Dorothée.

[3] AHL a lancé son projet il y a quelques années et obtenu, le 21 mars 2022, une autorisation ministérielle émise par le ministère de l'environnement et de la lutte contre les changements climatiques pour remblayer des milieux humides situés sur son terrain.

[4] Depuis lors, des castors ont construit des barrages sur un cour d'eau qui traverse la propriété d'ALH entrainant l'accumulation d'eau sur des parties du terrain qui ne constituaient jusqu'alors pas des milieux humides.

[5] Laval est d'opinion qu'ont alors été créés de nouveaux milieux humides. Selon elle, cela empêche le remblaiement envisagé par ALH.

[6] Le 24 avril 2026, ALH dépose un *Pourvoi en contrôle judiciaire, en jugement déclaratoire et en dommages* dans le présent dossier.

[7] L'affaire met en cause l'interprétation et l'application de *la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*[1], la *Loi sur les compétences municipales*[2], de la *Loi sur la qualité de l'environnement*[3], de l'autorisation ministérielle du 21 mars 2022, du *Code de l'urbanisme* de Laval entré en vigueur à l'automne 2022. ALH plaide aussi que Laval est responsable des dommages causés par sa négligence ou omission à intervenir suffisamment rapidement pour empêcher ou détruire les barrages de castor. Subsidiairement, elle allègue qu'elle est victime d'une expropriation déguisée pour laquelle Laval doit l'indemniser à hauteur de 33 000 000 $.

[8] ALH demande au Tribunal de scinder l'instance « de manière à traiter, dans un second temps, de la détermination du quantum des dommages et indemnités que la défenderesse Ville de Laval devra [lui verser] le cas échéant.

ANALYSE

[9] La demande sera rejetée. Voici pourquoi.

[10] L'article 211 du *Code de procédure civile* (« *C.p.c.* ») confère au Tribunal la discrétion d'ordonner ou non une scission de l'instance. Cet article se lit comme suit :

> **211**. Le tribunal peut, même d'office, scinder une instance si cela lui paraît opportun de le faire eu égard aux droits des parties. En ce cas, l'instruction des demandes qui en résultent se déroule devant un même juge, sauf décision du juge en chef.

---

1 RLRQ, c. A-19.1.
2 RLRQ, c. C-47.1.
3 RLRQ, c. Q-2.

> Le jugement rendu sur l'une des demandes résultant de cette scission ne peut être porté en appel qu'à compter de la date de l'avis du jugement qui met fin à l'instance ou de la date de ce jugement si celui-ci a été rendu à l'audience.

[11] Cet article doit aussi être lu avec l'article 158 *C.p.c.* qui accorde aussi semblable discrétion au Tribunal pour « prendre des mesures propres à simplifier ou à accélérer la procédure et à abréger l'instruction et avec la disposition préliminaire du *Code de procédure civile* et avec les principes directeurs de la procédure civile (articles 17 à 20 *C.p.c.*).

[12] L'unicité du procès demeure la règle bien que le Tribunal dispose d'une large discrétion qui ne doit être exercée que dans les cas où il lui apparait nécessaire de le faire. La partie qui demande de scinder l'instance supporte le fardeau de convaincre le Tribunal qu'elle est nécessaire.

[13] La Cour d'appel enseigne par ailleurs que l'on doit « user avec précaution du pouvoir de scinder l'instance »[4].

[14] Dans un jugement récent, la Cour supérieure (juge Ian Demers) reprend les principes applicables à une telle demande :

> [5] Les facteurs pertinents sont de deux ordres. Les premiers, plus généraux, traitent la question sous l'angle des principes directeurs de la procédure civile. Les deuxièmes, plus concrets, guident l'exercice du pouvoir discrétionnaire. Dans les deux cas, les facteurs ne sont ni exhaustifs ni contraignants.
>
> [6] Sur le plan général :
>
> > [6.1] La scission est un des outils qui permettent d'assurer le respect de certains principes directeurs de la procédure civile : l'accès à la justice, la proportionnalité et la saine administration de la justice;
> >
> > [6.2] Il faut user de la scission avec prudence; une fois l'instance scindée, il n'est plus possible d'en réunir les étapes; une instance scindée à mauvais escient peut miner le respect des principes directeurs et la Cour d'appel ne peut le corriger; il ne resterait la possibilité, si la scission a été ordonnée comme mesure de gestion, d'en demander la révision;
> >
> > [6.3] D'autres mesures peuvent permettre d'atteindre les objectifs des principes directeurs de la procédure et pourraient être préférées à la scission.

4 *Ville de Brossard* c. *Belmamoun*, 2020 QCCA 1718, par. 10.

2026 QCCS 4474 (CanLII)

2026 QCCS 4474 (CanLII)

[7] Plus particulièrement, le tribunal peut tenir compte des éléments suivants, évalués globalement :

[7.1] La simplicité des questions à débattre à la première étape;

[7.2] Le lien de connexité entre les questions à débattre à chaque étape;

[7.3] La possibilité de mettre fin au litige dès la première étape, limiter la portée des questions en litige à la deuxième étape ou favoriser un règlement;

[7.4] Les ressources déjà consacrées à l'ensemble des questions en litige;

[7.5] La date de l'instruction et la possibilité de devoir la reporter;

[7.6] Les avantages que pourraient en tirer les parties;

[7.7] Le préjudice aux droits de parties advenant un jugement rendu à la première étape, notamment quant à la preuve qu'elles pourront administrer et compte tenu que le juge de l'instruction sera le même à chaque étape;

[7.8] Le consentement ou l'opposition des parties à la demande en scission.

[8] Quelques jugements ont avancé l'idée que la scission devrait être ordonnée si la majorité des facteurs favorise l'une ou l'autre option. L'approche devrait plutôt demeurer discrétionnaire. Il est possible que dans un cas donné, la majorité des facteurs penchent en faveur de la scission mais restreigne l'accès à la justice à un point tel qu'elle ne devrait pas être ordonnée. L'inverse est aussi vrai. En s'éloignant d'un calcul qui peut rapidement devenir mathématique, le tribunal soupèsera véritablement toutes les circonstances.5

[15] Ces principes s'appliquent au présent dossier.

[16] Le présent dossier est très complexe tant au niveau des questions de droit que des questions de faits. Diverses expertises pourraient devoir être soumises par les parties. Les questions d'interprétation de la portée de l'autorisation ministérielle et des disposition législatives et réglementaires sont intrinsèquement liées avec les faits de

5 *Autorité des marchés financiers* c. *Agro Tech Ventures 1 inc.,* 2026 QCCS 2427; voir aussi *Mutuelle des municipalités du Québec* c. *propage GRG inc.*, 2025 QCCS 4026.

l'instance (notamment l'état du terrain à différents moment et ses qualités ou caractéristiques eu égard aux exigences législatives et réglementaires).

[17] Contrairement à ce que plaide ALH, scinder l'instance ne simplifierait pas le dossier. Au contraire, il le rendrait plus compliqué et aurait pour effet de retarder une solution finale et requerrait plus de ressources judiciaires. Il n'y a pas d'avantage à scinder la question de l'expropriation déguisée des autres questions.

[18] Il serait contraire à l'intérêt d'une saine administration de la justice de scinder l'instance.

[19] Au-delà de ces considérations d'ordre général, le Tribunal est d'opinion que les amendements apportés à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*[6] ne permettent plus, comme par le passé, de scinder l'instance dans une affaire qui concerne une expropriation déguisée. À cet égard, le Tribunal est d'accord avec le jugement rendu dans *9454-9607 Québec inc.* c. *Ville de Candiac*[7] dans lequel la juge Catherine Piché écrit :

> [83] Par ailleurs, la Loi 39 a ajouté l'article 245.3 à la LAU, qui prévoit que lorsqu'un acte municipal est déclaré avoir un effet expropriant, le Tribunal détermine dans son jugement l'indemnité définitive à laquelle le propriétaire pourrait avoir droit :
>
> > « 245.3. Lorsqu'il est déclaré qu'un propriétaire visé à l'article 245.2 a le droit d'être indemnisé en vertu de l'article 952 du Code civil, le tribunal détermine l'indemnité définitive à laquelle pourrait avoir droit ce propriétaire en indiquant à son jugement les montants de cette indemnité qui lui sont dus et ceux qui pourraient l'être si l'atteinte ne cesse pas.
> >
> > L'indemnité est déterminée conformément aux dispositions des sous-sections 2, 3, 4 et 6 de la section III du chapitre III du titre III de la partie I de la Loi concernant l'expropriation (chapitre E-25). Aux fins de l'article 129 de cette loi, la cessation de l'atteinte est assimilée à un désistement.
> >
> > Le jugement accorde à l'auteur de l'acte un délai, qui ne peut être inférieur à neuf mois suivant la date du jugement, pour faire cesser l'atteinte.
> >
> > Dans les quatre mois qui suivent ce jugement, l'auteur de l'acte doit notifier un avis au tribunal et au propriétaire qui indique s'il décide de faire cesser cette atteinte ou d'acquérir la propriété concernée. Dans ce dernier cas, le tribunal ordonne à l'auteur de l'acte de payer l'indemnité qu'elle a déterminée en prévision de l'absence de cessation de l'atteinte et ordonne le transfert à l'auteur de l'acte de la propriété concernée.

6 RLRQ c. A-19.1.
7 2024 QCCS 4680, cité avec approbation dans *153409 Canada inc.* c. *Municipalité d'Oka*, 2025 QCCS 406, par. 38; voir aussi *9189-7389 Québec inc.* c. *Ville de Saint-Jérôme*, 2026 QCCS 48.

2026 QCCS 4474 (CanLII)

2026 QCCS 4474 (CanLII)

> Lorsque l'atteinte ne cesse pas dans le délai imparti, le tribunal, sur demande du propriétaire, ordonne à l'auteur de l'acte de payer l'indemnité déterminée, laquelle est ajustée sur demande du propriétaire pour tenir compte de tout nouveau dommage, et ordonne le transfert de la propriété concernée à l'auteur de l'acte ».
>
> [Nos soulignements]

[84] L'article prévoit aussi un nouveau mécanisme de retrait, qui implique que l'organisme municipal connaisse, dans le jugement rendu par le Tribunal, l'indemnité qu'il devra payer s'il décide de ne pas faire cesser l'atteinte. Ainsi, suivant le calcul de l'indemnité, l'organisme municipal décidera s'il souhaite faire cesser l'atteinte au droit de propriété ou plutôt se porter acquéreur de la propriété concernée. Cette décision devra être notifiée au Tribunal dans un délai de quatre mois suivant le jugement. L'organisme pourra décider de ne pas faire cesser l'atteinte et de payer l'indemnité, en contrepartie de la propriété.

[85] Cependant, s'il décide de faire cesser l'atteinte au droit de propriété, en outre en modifiant sa réglementation, l'organisme doit le faire dans le délai accordé par le jugement, lequel ne peut être inférieur à neuf mois. À défaut de faire cesser l'atteinte au droit de propriété dans le délai prescrit, l'organisme municipal devra acquérir la propriété concernée. Dans ce cas, le Tribunal pourra ajuster l'indemnité, sur demande, pour tenir compte de nouveaux inconvénients associés au non-respect du délai.

[86] De plus, il faut considérer l'opportunité d'une scission en fonction de la modification apportée en juin 2023 au texte de l'article 211 C.p.c., laquelle rend désormais impossible de porter en appel le jugement rendu à la suite du premier procès avant la date de l'avis du jugement qui met fin à l'instance ou celle de ce jugement s'il a été rendu à l'audience.

[87] Par cette modification à l'article 211 C.p.c., le législateur a voulu que le droit d'appel des jugements prononcés sur le fond d'une instance scindée ne puisse être exercé qu'une fois que le jugement mettant fin à l'instance est prononcé.

[20] En terminant, le Tribunal estime qu'il n'est pas nécessaire de décider si le fait que la demande en scission n'est appuyée que de la déclaration sous serment de l'avocate de ALH la rend irrecevable.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[21] **REJETTE** la *Demande de la demanderesse en scission de l'instance* datée du 27 juillet 2026;

[22] **FRAIS** de justice à suivre.

2026 QCCS 4474 (CanLII)

_____
STÉPHANE LACOSTE, J.C.S.

Me PEMA YAËLLE LYMAN-YARGEAU
Me SYLVAIN BÉLAIR
Dentons Canada S.E.N.C.R.L
Pour la demanderesse

Me ALEXANDRE THÉRIAULT-MAROIS
Me BIANCA PIETRACUPA
Ville de Laval - LESAJ, AVOCATS ET NOTAIRES
Me LAURENCE SIMARD
Bernard, Roy (JUSTICE-QUÉBEC)
Pour les défenderesses

Date d'audience : 20 octobre 2026