

Repères, Août, 2025

Cassandre LOUIS^{*} et Grégoire WITTEVRONGEL-PRAT^{*}
Chronique – Le droit de propriété à l'épreuve du nouveau régime d'expropriation

Indexation

EXPROPRIATION ; PROCÉDURE ; **OBLIGATIONS** ; RESTITUTION DES PRESTATIONS

TABLE DES MATIÈRES

[INTRODUCTION](#)

[I– UN DROIT DE PROPRIÉTÉ PLUS PRÉCAIRE ?](#)

[II– LA CONTESTATION DE L'EXPROPRIATION SOUS LE RÉGIME DE LA LE](#)

[III– LA CONTESTATION DE L'EXPROPRIATION SOUS LE RÉGIME DE LA LCE](#)

[IV– L'IMPOSSIBLE RESTITUTION EN NATURE DU BIEN EXPROPRIÉ](#)

[A. L'aliénation du bien exproprié en faveur d'un tiers de bonne foi](#)

[B. L'altération ou la modification significative du bien exproprié](#)

[V– LE PARADOXE DU RECOURS EN CONTESTATION DE L'EXPROPRIATION](#)

Résumé

Aux termes de la Loi concernant l'expropriation adoptée en décembre 2023, le sursis des procédures d'expropriation n'est plus automatique quand le droit du corps public d'exproprier est contesté. Les auteurs analysent les conséquences de ce changement législatif majeur sur la protection du droit de propriété au Québec. Selon eux, il existe aujourd'hui un risque qu'un ex-exproprié, soit la personne ayant obtenu un jugement déclarant son expropriation illégale, demeure toujours exproprié. Cette situation paradoxale surviendrait lorsque le bien exproprié aboutirait entre les mains d'un tiers de bonne foi ou d'un tiers qui l'altère ou le modifie de façon significative avant que n'intervienne un jugement sur le fond de la contestation des procédures d'expropriation. Dans ces circonstances, la restitution en nature du bien exproprié étant impossible, l'ex-exproprié resterait donc, dans les faits, exproprié.

INTRODUCTION

Toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi¹.

Comme l'écrit le juge Michel Yergeau, j.c.s., le droit de propriété est l'un des fondements les plus certains de l'état social : c'est d'abord en vue de se procurer la propriété des biens qui leur sont nécessaires que les hommes et les femmes travaillent².

Or, qui dit état social, dit aussi contrat social³.

Les droits et libertés, aussi fondamentaux qu'ils puissent être, ne sont pas sans limites.

Le pouvoir d'exproprier de l'État en est certainement l'un des meilleurs exemples.

Que ce soit pour veiller au prolongement d'une ligne de métro⁴, à l'implantation d'une nouvelle école⁵, ou encore à la construction de logements sociaux ou abordables⁶, l'État jouit littéralement du pouvoir de s'approprier un bien qui ne lui appartient pas.

Balance des pouvoirs oblige, l'exercice de cette compétence extraordinaire demeure toutefois soumis au contrôle judiciaire. À cet effet, la *Loi concernant l'expropriation*⁷ (ci-après « LCE »), adoptée en décembre 2023, prévoit la possibilité pour l'exproprié de contester l'expropriation de son bien devant la Cour supérieure⁸. C'est en fin de compte aux juges composant cette Cour que revient le devoir de veiller à sanctionner les abus de l'État en matière d'expropriation, de préserver l'état de droit, le contrat social.

En théorie, donc, les hommes et les femmes qui travaillent disposent d'un moyen d'empêcher l'État de s'approprier illégalement les biens qui leur sont nécessaires.

En pratique, nous le verrons, ce moyen, se présentant sous la forme d'un recours judiciaire en contestation des procédures d'expropriation, pourrait ne plus protéger de façon adéquate le droit de propriété.

I– UN DROIT DE PROPRIÉTÉ PLUS PRÉCAIRE ?

Comme l'énonce la LCE, et contrairement à ce que prévoyait son ancêtre, la *Loi sur l'expropriation* (ci-après « LE »)⁹, le recours en contestation d'une expropriation n'entraîne plus automatiquement la suspension des procédures d'expropriation¹⁰. L'exproprié doit en faire la demande au tribunal.

Autrement dit, le dépôt par l'exproprié d'une demande en contestation de son expropriation n'empêche plus, dans les faits, l'État de s'approprier « son » bien.

Pour mettre les choses en perspective, l'exproprié s'estimant aujourd'hui victime d'une expropriation illégale doit, en sus d'entreprendre un recours en contestation de celle-ci, saisir les tribunaux aux fins de s'assurer qu'il ne sera pas, dans les faits, dépossédé avant d'avoir obtenu un jugement lui donnant possiblement gain de cause et déclarant nulle son expropriation.

À défaut pour l'exproprié d'obtenir le sursis des procédures d'expropriation, il risquerait paradoxalement de se retrouver dans une situation où il contesterait l'expropriation d'un bien ayant déjà été exproprié. En pareilles circonstances, l'exproprié dépossédé ne chercherait donc non plus à empêcher l'État de s'approprier illégalement son bien, mais plutôt à en recouvrer la propriété.

Imaginons maintenant la situation où l'État aliénerait en faveur d'un tiers le bien qu'il se serait illégalement approprié par expropriation, et ce, avant que les tribunaux n'aient eu l'opportunité de se prononcer quant à la validité même de cette expropriation. Dans ce cas de figure, l'exproprié pourrait-il espérer recouvrer « son » bien entre les mains du tiers s'il obtenait finalement gain de cause aux termes de son recours en contestation de l'expropriation ? Dans la négative, un tel recours vaudrait-il seulement la peine d'être poursuivi ?

Ces questions, occupant aujourd'hui l'esprit de plusieurs expropriés, sont beaucoup moins théoriques qu'elles en ont l'air¹¹. En effet, l'État est régulièrement porté à se départir des immeubles qu'il s'approprie par expropriation. C'est notamment le cas lorsqu'il désire que soient construits sur son territoire de nouveaux logements sociaux et abordables. Cela l'est aussi lorsque les centres de services scolaires lui¹² demandent de répondre à son obligation de leur céder des terrains pour qu'ils puissent y bâtir des écoles¹³.

Au moment d'écrire ces lignes, la question à savoir si l'exproprié illégalement dépossédé peut valablement espérer recouvrer la propriété du bien se trouvant entre les mains d'un centre de services scolaire, d'un organisme à but non lucratif ou même d'un tiers privé n'a pas encore été tranchée par les tribunaux.

Pour les motifs qui suivent, nous sommes d'avis que l'état du droit actuel ne permettrait généralement pas à l'exproprié dépossédé de se voir restituer « son » bien s'il aboutit entre les mains d'un tiers de bonne foi ou d'un tiers qui l'altère ou le modifie de façon significative, et ce, avant que n'intervienne un jugement sur le fond de la contestation des procédures d'expropriation. En dépit de cette conclusion, nous estimons qu'il demeurerait tout de même dans l'intérêt de l'exproprié, à bon droit convaincu de l'illégalité de telles procédures, d'obtenir un jugement le déclarant.

II– LA CONTESTATION DE L'EXPROPRIATION SOUS LE RÉGIME DE LA LE

Le risque auquel sont aujourd'hui confrontés les expropriés, soit celui de voir « leurs » biens changer de mains pendant qu'ils contestent leur expropriation, se révèle, dans une certaine mesure, inédit. Il s'est essentiellement matérialisé avec l'entrée en vigueur le 29 décembre 2023 de la LCE.

Sous l'ancienne législation-cadre en matière d'expropriation – la LE –, l'État devait généralement attendre que les tribunaux avalisent ses procédures d'expropriation, lorsque contestées, avant d'envisager les poursuivre¹⁴. À ce sujet, le second alinéa de l'article 44 LE prévoyait la suspension automatique des procédures d'expropriation en cas de contestation de celles-ci :

44. L'exproprié peut, dans les 30 jours qui suivent la date de la signification de l'avis d'expropriation, contester le droit de l'expropriant à l'expropriation au moyen d'une demande à la Cour supérieure du district où est situé le bien à exproprier. Cette demande doit être signifiée à l'expropriant et au Tribunal et elle doit être instruite et jugée d'urgence.

La contestation du droit à l'expropriation suspend les procédures d'expropriation autres que l'inscription prévue à l'article 42.
(Nos soulignements ; notre emphase)

Le sursis des procédures d'expropriation contestées était auparavant la norme, la règle générale. Le second alinéa de l'article 44 LE constituait d'ailleurs une forme de garantie convaincante pour l'exproprié qu'il ne serait pas dépossédé de son bien avant que les tribunaux n'aient eu à se prononcer quant à la validité de son expropriation.

Une garantie convaincante, certes, mais non absolue.

En effet, la LE conférait à l'État, incommodé par le sursis automatique de ses procédures d'expropriation contestées, le pouvoir de saisir les tribunaux aux fins d'être autorisé à poursuivre de telles procédures, et ce, malgré leur contestation, malgré leur sursis.

Cette exception à la règle générale était codifiée à l'article [44.1](#) LE :

44.1. Malgré le deuxième alinéa de l'article 44, l'expropriant peut, par demande signifiée à l'exproprié qui doit être instruite et jugée d'urgence, demander à la Cour supérieure l'autorisation de poursuivre les procédures d'expropriation s'il y a une urgence telle que tout retard entraînerait pour l'expropriant un préjudice considérable, à la condition que l'exproprié n'en souffre pas un préjudice irréparable.

Ce jugement est final et sans appel.
(Nos soulignements ; notre emphase)

L'ancien régime faisait donc ultimement porter à l'État, désireux de poursuivre ses procédures en expropriation contestées, le lourd fardeau d'en démontrer l'urgence et la nécessité.

Dans les faits, l'État ne présentait que très rarement de demandes visant à l'autoriser à poursuivre de telles procédures¹⁵, lesquelles étaient généralement rejetées en raison de l'application stricte et rigoureuse par les tribunaux des conditions de l'article [44.1](#) LE¹⁶.

À notre connaissance, il n'existe aucun cas de figure jurisprudentiel où l'État, ayant obtenu l'autorisation de poursuivre ses procédures d'expropriation en vertu de l'article [44.1](#) LE, en ait profité pour aliéner le bien exproprié en faveur d'un tiers.

Selon nous, cela s'expliquerait par le fait que les tribunaux n'auraient jamais permis qu'une telle situation survienne, le risque d'un préjudice irréparable¹⁷ pour l'exproprié étant trop sérieux.

Nous y reviendrons.

III– LA CONTESTATION DE L'EXPROPRIATION SOUS LE RÉGIME DE LA LCE

L'entrée en vigueur de la LCE sera certainement reconnue comme un moment charnière du droit municipal québécois en ce qu'elle marque un changement de paradigme, une réécriture de certaines clauses autrefois fondamentales du contrat social.

Depuis, la juste indemnisation de l'exproprié ne trône plus seule au sommet de la hiérarchie des normes en matière d'expropriation.

En fait, la pierre angulaire du droit de l'expropriation n'est plus uniquement d'assurer que l'exproprié soit justement indemnisé, mais également que l'État arrive à ses fins.

Il ressort de la LCE que l'atteinte des politiques publiques de l'État, du dessein même de l'expropriation, justifierait les moyens.

En adoptant la LCE, l'État a notamment fait le choix politique de baliser la portée de ses obligations financières lorsqu'il décide de s'approprier par expropriation le bien d'un propriétaire privé.

Il a également fait le choix politique de rompre avec l'ancienne logique voulant que la contestation des procédures d'expropriation en entraîne, *de facto*, leur sursis¹⁸. L'article [17](#) LCE prévoit à cet égard que :

17. L'exproprié peut, dans les 30 jours qui suivent la date de l'expropriation, contester le droit de l'expropriant à l'expropriation et demander la radiation de l'avis d'expropriation au moyen d'une demande à la Cour supérieure du district où est situé l'immeuble exproprié. Cette demande doit être signifiée à l'expropriant et au Tribunal administratif du Québec et elle doit être instruite et jugée d'urgence.

Cette demande n'opère pas sursis de la procédure d'expropriation, à moins que la Cour supérieure, sur demande de l'exproprié, n'en décide autrement. S'il y a lieu, la Cour ordonne que les pièces du dossier du Tribunal qu'elle détermine soient transmises sans délai au greffier de la Cour.
(Nos soulignements ; notre emphase)

Tout compte fait, il n'est plus suffisant pour l'exproprié qui désire conserver la propriété de son bien de contester son expropriation. On lui impose désormais un fardeau supplémentaire, soit celui (a) de demander le sursis des procédures d'expropriation et (b) de l'obtenir.

Pour ce faire, il lui faut convaincre un juge de la Cour supérieure que sa demande en sursis des procédures d'expropriation est conforme à l'approche découlant de l'arrêt de la Cour suprême dans l'affaire *Metropolitan Stores Ltd.*¹⁹.

Aux termes de cette approche, une ordonnance de sursis est une ordonnance discrétionnaire de la Cour qui requiert la présence de trois conditions essentielles, lesquelles sont cumulatives²⁰ :

- a) La partie qui recherche le sursis démontre l'existence d'une apparence de droit au remède qu'elle recherche au mérite du dossier, ou à tout le moins l'existence d'une question sérieuse à trancher ;
- b) **La partie sollicitant le sursis subira un préjudice sérieux ou irréparable si la demande est refusée ;**
- c) La prépondérance des inconvénients favorise l'émission du sursis.
(Notre emphase)

Ces trois critères doivent être appréciés de manière globale, les uns par rapport aux autres, tels des vases communicants, et non de manière séparée²¹. Aucun n'est donc déterminant en soi, étant entendu que, par exemple, le degré d'apparence du droit invoqué, sa clarté ou son caractère douteux, peuvent avoir une incidence sur le poids à accorder aux critères du préjudice irréparable et de la balance des inconvénients²². Et vice versa.

Le premier critère de cette approche est peu exigeant et vise d'abord et avant tout à écarter les demandes futiles et vexatoires²³.

Le second critère est généralement là où le bât blesse pour le demandeur d'un sursis, le préjudice sérieux et irréparable n'étant trop souvent pas perçu de la même façon par celui qui l'allègue que par celui qui doit en juger.

Le troisième critère est, selon nous, essentiellement fonction de la réponse au second, la détermination de l'existence d'un préjudice sérieux et irréparable penchant nécessairement la balance des inconvénients en faveur de celui qui en est victime²⁴.

Ainsi et à l'instar de la LE²⁵, le critère du préjudice [sérieux ou] irréparable demeure au coeur du cadre d'analyse intéressant la partie qui conteste son expropriation sous la LCE.

En date de la rédaction de ces lignes, une demande de sursis des procédures d'expropriation a déjà été rejetée par la Cour supérieure, et ce, dans l'affaire *9351-2663 Québec inc. c. Ville de Mont-Tremblant*²⁶.

Les conséquences de ce jugement pour l'exproprié sont évidemment très graves, l'État, en l'espèce la Ville de Mont-Tremblant, ayant été autorisé à s'approprier le bien dont l'expropriation est contestée. Cela n'a pourtant pas empêché la Cour d'estimer que l'exproprié, la société 9351-2663 Québec inc., n'en subirait pas un préjudice irréparable.

Dans les circonstances de cette affaire, 9351-2663 Québec inc. n'espère donc plus, aux termes de son recours en contestation de son expropriation, empêcher l'État de s'approprier son immeuble, mais plutôt à en recouvrer la propriété.

La question plus théorique à savoir si elle pourra le faire est celle qui nous intéresse.

IV– L'IMPOSSIBLE RESTITUTION EN NATURE DU BIEN EXPROPRIÉ

L'exproprié qui conteste son expropriation poursuit, par nature, un seul objectif, soit celui de conserver la propriété du bien que l'État tente de s'approprier.

De façon assez logique, il atteindrait cet objectif en obtenant un jugement accueillant sa demande en contestation des procédures d'expropriation, lequel déclarerait nul l'avis d'expropriation et lui permettrait ainsi de (a) conserver la propriété de son bien ou (b) d'en recouvrer la propriété.

Or, selon nous, un jugement déclarant une expropriation nulle ne permettrait pas nécessairement à l'exproprié de recouvrer la propriété de son bien illégalement exproprié. Autrement dit, il est une possibilité qu'un *ex-exproprié* demeure, dans les faits et pour toujours, exproprié.

Cette situation déconcertante pour l'exproprié pourrait survenir lorsque, entre le moment où la demande en sursis des procédures d'expropriation est rejetée et le moment où le recours en contestation de l'expropriation est accueilli :

- a. le bien dont il conteste l'expropriation aurait été aliéné en faveur d'un tiers de bonne foi²⁷ ; ou
- b. le bien dont il conteste l'expropriation aurait été aliéné en faveur d'un tiers qui l'aurait altéré ou modifié de façon significative.

Cette position qu'est la nôtre repose essentiellement sur la prémisse que la LCE est muette quant à la marche à suivre en matière de restitution du bien illégalement exproprié ayant changé de mains²⁸.

C'est donc vraisemblablement le régime général de la restitution des prestations du *Code civil du Québec* qui doit trouver application lorsqu'un tiers se retrouve, malgré lui, confronté à un *ex-exproprié* qui lutte pour recouvrer la propriété de « son »

bien ²⁹ :

1700. La restitution des prestations se fait en nature, mais si elle ne peut se faire ainsi en raison d'une impossibilité ou d'un inconvénient sérieux, elle se fait par équivalent.

L'équivalence s'apprécie au moment où le débiteur a reçu ce qu'il doit restituer.

1707. Les actes d'aliénation à titre onéreux faits par celui qui a l'obligation de restituer, s'ils ont été accomplis au profit d'un tiers de bonne foi, sont opposables à celui à qui est due la restitution. Ceux à titre gratuit sont inopposables, sous réserve des règles relatives à la prescription.

Les autres actes accomplis au profit d'un tiers de bonne foi sont opposables à celui à qui est due la restitution.

(Nos soulignements ; notre emphase)

À l'aune de ce qui précède, la restitution en nature du bien exproprié ayant passé dans le patrimoine de l'État n'est certainement pas acquise. Paradoxalement, elle serait même fonction du comportement de l'État, ou, du moins, de ce qu'il adviendrait du bien illégalement exproprié entre le moment où ce dernier l'aurait acquis par expropriation et le moment où un tribunal la déclarerait nulle et sans effet.

A. L'aliénation du bien exproprié en faveur d'un tiers de bonne foi

À compter de la date de libération ³⁰ et suivant le rejet de la demande de sursis de l'exproprié, l'État est véritablement libre de disposer comme il le souhaite du bien exproprié faisant l'objet d'une contestation. Il en est, à proprement parler, l'unique propriétaire et en apparaît d'ailleurs comme tel au registre foncier.

Dans ces circonstances, l'État serait en droit d'aliéner en faveur de tiers le bien qu'il aurait préalablement acquis par expropriation.

C'est d'ailleurs régulièrement entre les mains de tiers qu'aboutissent les biens expropriés, soit entre les mains de la personne qui sera responsable de la réalisation du projet ayant justifié leur expropriation.

Or, et comme l'édicte le premier alinéa de l'article ¹⁷⁰⁷ C.c.Q. précité, les actes d'aliénation à titre onéreux faits par celui qui a l'obligation de restituer, s'ils ont été accomplis au profit d'un tiers de bonne foi, sont opposables à celui à qui est due la restitution.

Le second alinéa de l'article ¹⁷⁰⁷ C.c.Q. précise également que les autres actes accomplis au profit d'un tiers de bonne foi sont opposables à celui à qui est due la restitution.

Ainsi, l'acte d'aliénation du bien exproprié qui aurait été réalisé en faveur d'un tiers de bonne foi serait, en théorie, opposable à l'exproprié ayant eu gain de cause sur le fond de la contestation de son expropriation. Dans ces circonstances, l'ex-exproprié ne pourrait donc espérer recouvrer en nature le bien ayant fait l'objet d'une expropriation ultimement jugée illégale et nulle.

Se pose alors la question à savoir dans quelle mesure le tiers, qui obtiendrait de l'État un bien exproprié faisant l'objet d'une contestation, pourrait se qualifier comme en étant un de bonne foi.

Selon nous et sous réserve de futurs développements jurisprudentiels consacrant le droit de l'exproprié de préinscrire sa demande en contestation des procédures d'expropriation, le tiers bénéficiant de l'aliénation d'un bien exproprié en serait généralement un de bonne foi, notamment parce que :

- la bonne foi se présume ³¹ ;
- le tiers qui transige avec un corps public peut raisonnablement s'attendre à ce que l'acquisition par l'État du bien exproprié ait été régulièrement réalisée ;
- le tiers qui transige avec l'État n'est pas nécessairement au fait de la contestation de l'expropriation, celle-ci n'apparaissant pas au registre foncier ³² ; et donc,
- le tiers qui transige avec l'État n'a aucune raison de douter de l'apparence de droit qui lui est transmis.

Évidemment, l'établissement de l'existence ou de l'absence de bonne foi demeure toujours fonction des circonstances de chaque cas d'espèce.

Cela dit, il est généralement reconnu que le tiers qui acquiert un bien qu'il sait revendiqué par autrui ne pourrait se prétendre

de bonne foi. C'est d'ailleurs pour cette raison que les demandes en passation de titre font l'objet d'une publication au registre foncier³³, celles-ci étant alors présumées être connues de tous³⁴.

Élément à intéressant : il est de notre lecture d'un certain passage du jugement rejetant la demande en sursis des procédures d'expropriation dans l'affaire 9351-2663 *Québec inc.* précitée, qu'un recours en contestation puisse faire l'objet d'une préinscription³⁵. En voici l'extrait pertinent³⁶ :

Il est d'ailleurs loin d'être évident que la demanderesse serait sans ressource pour éviter qu'un promoteur à qui les terrains seraient cédés puisse être considéré comme un tiers de bonne foi au sens de l'article 1707 C.c.Q., rendant la rétrocession impossible.

À notre sens, la Cour supérieure semble ici sous-entendre qu'il serait possible pour l'exproprié ayant vu sa demande en sursis des procédures d'expropriation rejetée de préinscrire son recours en contestation³⁷, comme le ferait le demandeur d'une demande en passation de titre, aux fins de désintéresser les tiers³⁸, lesquels ne pourraient plus lui opposer, en vertu de l'article 1707 C.c.Q., l'acte d'aliénation leur bénéficiant³⁹.

À défaut cependant d'avoir une position plus claire des tribunaux quant à la possibilité pour un exproprié de procéder à la préinscription de son recours en contestation, nous sommes d'avis que, sauf exception, le tiers bénéficiant de l'aliénation d'un bien exproprié en serait généralement un de bonne foi. Il pourrait, dès lors, valablement opposer l'acte d'aliénation du bien exproprié à son ancien propriétaire, le contraignant ainsi à devoir se résoudre à une restitution par équivalent⁴⁰.

Dans ces circonstances, donc, l'exproprié qui contesterait son expropriation jugée illégale ne pourrait espérer recouvrer la propriété de son bien.

B. L'altération ou la modification significative du bien exproprié

Lorsque l'État décide de procéder à l'expropriation d'un bien, c'est habituellement parce qu'il a un projet⁴¹.

Ce n'est toutefois pas parce que le projet de l'État envisagé sur le bien exproprié est louable que les procédures d'expropriation qui en découlent sont forcément légales.

Le pouvoir de l'exproprié de contester l'expropriation de son bien n'est certainement pas anodin ou dénué de fondement.

Il n'en demeure pas moins que le recours qui en tire son origine, quoiqu'instruit et jugé en urgence, demande beaucoup de patience. Plusieurs mois, voire années, peuvent s'écouler entre le moment où la demande de sursis des procédures d'expropriation est rejetée et le moment où un jugement sur le fond de la contestation de l'expropriation est rendu.

L'État n'a donc pas intérêt, lorsqu'il s'approprie un bien par expropriation, à attendre qu'un juge se prononce sur la validité du recours en contestation de l'exproprié, et, incidemment, quant à la validité des procédures en expropriation elles-mêmes, pour mettre en exécution son projet envisagé sur le bien exproprié.

Cela est d'autant plus vrai lorsque l'on considère que les recours en contestation des procédures d'expropriation sont la plupart du temps rejetés par les tribunaux, lesquels font preuve de réticence lorsque confrontés à l'exercice d'un pouvoir discrétionnaire empreint de considérations d'opportunisme.

Le tout étant, l'entrée en vigueur de la LCE place l'exproprié dessaisi face à un risque auquel il n'a jamais été réellement confronté auparavant, soit celui de voir le bien dont il conteste l'expropriation être altéré ou modifié avant qu'un jugement n'intervienne sur le fond de sa contestation.

L'État n'occupe pas, sauf exception, le rôle de promoteur immobilier. Quand il exproprie un immeuble pour qu'il y soit construit des logements sociaux et abordables, les chances sont fortes qu'il aliène cet immeuble en faveur du promoteur « approprié »⁴², lequel veillera à l'exécution du projet qui lui est soumis.

Imaginons la situation où l'État⁴³ décide d'exproprier un immeuble aux fins de répondre à la demande d'un centre de services scolaire qui désire construire une nouvelle école⁴⁴. Dans ce scénario, il semble tout à fait raisonnable de croire que l'État entende, à la première occasion, aliéner en faveur dudit centre de services scolaire l'immeuble exproprié aux fins de lui permettre de débiter les travaux.

Dans ce même scénario, il y a donc un réel risque pour l'exproprié, n'ayant pas obtenu le sursis des procédures d'expropriation, qu'il se retrouve à contester l'expropriation d'un terrain sur lequel des travaux de construction d'une école soient entamés, voire même achevés, par le centre de services scolaire.

Selon nous, l'exproprié victime d'un tel comportement du centre de services scolaire ne pourrait pas, ne serait-ce qu'en raison des coûts⁴⁵, obtenir la restitution en nature du bien dont il conteste l'expropriation. En effet, cette restitution en nature impliquerait une hypothétique remise en état du bien exproprié et, incidemment, la démolition de l'école.

À notre sens, il s'agirait indéniablement ici d'un inconvénient sérieux qui conduirait les tribunaux, dans l'exercice de leur

discrétion, à ne pas permettre la restitution en nature⁴⁶. Dans ces circonstances, le bien exproprié ayant été altéré ou modifié de façon significative, la restitution devra se réaliser d'une manière alternative, c'est-à-dire par équivalent⁴⁷, et ce, peu importe que le tiers, le centre de services scolaire, soit ou non de bonne foi⁴⁸.

V– LE PARADOXE DU RECOURS EN CONTESTATION DE L'EXPROPRIATION

Comme discuté, il est selon nous possible qu'un *ex-exproprié* demeure, dans les faits, toujours exproprié.

Cette situation paradoxale surviendrait lorsque le bien dont il conteste l'expropriation (a) aurait été aliéné en faveur d'un tiers de bonne foi ou (b) aurait été aliéné en faveur d'un tiers qui l'aurait altéré ou modifié de façon significative.

Eu égard à ce qui précède, l'exproprié qui obtiendrait un jugement déclarant nulle son expropriation pourrait ne pas jouir à nouveau de la propriété de « son » bien, de voir à sa restitution en nature⁴⁹. Il se retrouverait, à toutes fins utiles, à devoir débattre du montant dont il aurait droit à titre de restitution par équivalent, et ce, comme il le ferait, dans une certaine mesure, dans le cadre d'une instance normale en expropriation devant le Tribunal administratif du Québec.

Mais n'est-ce pas là une situation où les hommes et les femmes qui travaillent subiraient un préjudice sérieux et irréparable ? Affirmer le contraire ne reviendrait-il pas à renier que le droit de propriété est l'un des fondements les plus certains de l'état social ?

Selon nous, le seul risque qu'un exproprié puisse être ultimement empêché de recouvrer la propriété d'un bien dont il conteste l'expropriation devrait être suffisant pour que soit accordé le sursis de telles procédures⁵⁰.

Si le législateur a décidé de changer les règles du jeu en introduisant l'article 17 LCE, force est de constater qu'il n'a pas astreint la délivrance d'un sursis des procédures d'expropriation au respect d'un test nouveau.

Ce n'est donc pas parce que le sursis des procédures d'expropriation n'est plus automatique, comme il l'était auparavant sous l'égide de la LE, qu'il ne doit pas demeurer la norme. Tant en pratique qu'en théorie, le sursis des procédures d'expropriation se présente comme un moyen d'assurer la protection de l'un des fondements les plus certains de l'état social.

En fin de compte, nous sommes d'avis que l'exproprié, à bon droit convaincu d'avoir illégalement perdu la propriété de son bien, devrait aller de l'avant avec son recours en contestation des procédures d'expropriation, et ce, même s'il estime la restitution en nature peu probable.

Il aurait, selon nous, plus avantage à être remis en état⁵¹ selon le régime de la restitution par équivalent du *Code civil du Québec*⁵² que d'être indemnisé en vertu de la LCE.

Rappelons simplement que l'objet de la LCE n'est plus seulement d'assurer une juste indemnisation de l'exproprié, mais aussi de veiller à ce que la fin en justifie les moyens.

* M^e Cassandre Louis exerce à titre d'associée au sein du groupe de litige municipal du cabinet De Grandpré Chait. Elle oeuvre principalement dans les dossiers touchant les questions d'expropriation et d'évaluation foncière. M^e Grégoire Wittevrongel-Prat, avocat au sein du même groupe, consacre l'essentiel de sa pratique à représenter une clientèle variée, principalement composée de propriétaires et développeurs fonciers, dans le cadre de litiges immobiliers.

^{1.} Art. 6 de la *Charte des droits et libertés de la personne*.

^{2.} 8811571 *Canada inc. c. Procureure générale du Québec*, 2018 QCCS 4554, [EYB 2018-303395](#), par. 55.

^{3.} Dont l'une des clauses est énoncée à l'article 6 *in fine* de la *Charte des droits et libertés de la personne*.

^{4.} *P.G.Q. / Ministre Des Transports c. Boulevard Acquisition Corp.*, 2020 CanLII 18913 (QC TAQ).

^{5.} *Municipalité du Village de Val-David c. Cour du Québec*, 2025 QCCS 306, [EYB 2025-563244](#).

^{6.} 9351-2663 *Québec inc. c. Ville de Mont-Tremblant*, 2024 QCCS 4082, [EYB 2024-556626](#).

^{7.} RLRQ, c. E-25.

^{8.} Art. 17 LCE.

^{9.} RLRQ, c. E-24.

^{10.} Art. 17 LCE.

11. *Devco Développement inc. c. Ville de Saint-Bruno-de-Montarville*, 2025 QCCS 47, [EYB 2025-561045](#), par. 44-45 (demande en permission d'appeler rejetée).

12. Lui étant dans ces circonstances un corps municipal.

13. Art. [272.2](#) de la *Loi sur l'instruction publique*, RLRQ, c. I-13.3.

14. *Héon c. Québec (Procureur général)*, 2003 CanLII 8355, [EYB 2003-42528](#) (QC CS), par. 26.

15. Il était alors, selon nous, certainement plus intéressant pour l'État d'obtenir rapidement un jugement rejetant la contestation de l'exproprié que de perdre un temps précieux à tenter de convaincre les juges de la Cour supérieure que le sursis automatique de ses procédures d'expropriation devait, à la lumière des circonstances du cas d'espèce, être écarté.

16. *Centres d'achats Beauward ltée c. Longueuil (Ville de)*, 2014 QCCS 3921, [EYB 2014-241246](#), par. 15 ; *SNF immeubles (Québec) inc. c. Lévis (Ville)*, 2005 CanLII 49331, [EYB 2005-99823](#) (QC CS), par. 26.

17. Art. 41.1, al. 1 LE *in fine*.

18. *Pelletier c. Ville d'Alma*, 2024 QCCS 3377, [EYB 2024-553601](#), par. 8.

19. *Manitoba (Procureur général) c. Metropolitan Stores Ltd.*, 1987 CanLII 79 (CSC), [1987] 1 R.C.S. 110, [EYB 1987-67148](#). Notons à cet égard que le législateur a fait le choix de ne pas encadrer, de façon spécifique, les conditions d'octroi d'un sursis des procédures d'expropriation.

20. *9351-2663 Québec inc. c. Ville de Mont-Tremblant*, 2024 QCCS 4082, [EYB 2024-556626](#), par. 8 ; *Ville de Saint-Bruno-de-Montarville c. Devco Développement inc.*, 2025 QCCA 261, [EYB 2025-564953](#), par. 6.

21. *Procureur général du Québec c. Gaspé Énergies inc.*, 2025 QCCA 629, [EYB 2025-570197](#), par. 98.

22. *Société canadienne pour la prévention de la cruauté envers les animaux c. Ville de Longueuil*, 2022 QCCA 1690, [EYB 2022-501051](#), par. 25.

23. Voir notamment *Développement de l'Aéroport Saint-Hubert de Longueuil (DASH-L) c. Ville de Longueuil*, 2024 QCCS 990, [EYB 2024-543785](#), par. 14 ; *Gaspé Énergies inc. c. Procureur général du Québec*, 2024 QCCS 180, [EYB 2024-539683](#), par. 17.

24. À noter que la Cour supérieure en arrive à une conclusion bien différente aux par.141 et s. du jugement rendu dans l'affaire *Stablex* (700-17-021363-253). Dans cette affaire, où il est question d'une demande en sursis de l'application d'une loi, la Cour supérieure estime que l'intérêt public penche en faveur du maintien en vigueur de ladite loi pendant l'instance, et ce, même si la demanderesse a démontré qu'elle en subirait des préjudices sérieux et irréparables. Cette décision est confirmée par la Cour d'appel. Voir *Ville de Blainville c. Procureur général du Québec*, 2025 QCCA 457, [EYB 2025-567942](#).

25. Art. [44.1](#) al. 1. LE. Rappelons que sous la LE, l'État ne pouvait être autorisé à poursuivre ses procédures en expropriation contestées s'il en résultait un préjudice irréparable pour l'exproprié.

26. *9351-2663 Québec inc. c. Ville de Mont-Tremblant*, 2024 QCCS 4082, [EYB 2024-556626](#).

27. *Devco Développement inc. c. Ville de Saint-Bruno-de-Montarville*, 2025 QCCS 47, [EYB 2025-561045](#), par. 44 (demande en permission d'appeler rejetée).

28. La LCE ne fait que prévoir l'obligation de l'État de faire radier l'avis d'expropriation visant le bien illégalement exproprié du registre foncier, et ce, dans les 30 jours du jugement accueillant la demande en contestation de l'exproprié ; art. [20](#) LCE.

29. L'aliénation d'un bien exproprié par l'État en faveur d'un tiers ne pourrait correspondre, selon nous, à la vente d'un bien d'autrui. En effet, il y aurait eu une « période intermédiaire », comme l'écrit l'auteur Pascal Fréchette, pendant laquelle l'État était bel et bien en droit d'aliéner le bien exproprié. À noter que cette position peut être controversée, la nullité de l'avis d'expropriation ayant certainement un effet rétroactif ; *Stamir Investments inc. c. Kurstak*, 2022 QCCA 337, [EYB 2022-436680](#), par. 34-38 ; Pascal FRÉCHETTE, *La restitution des prestations*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2018, p. 361.

30. Art. [9](#) LCE.

31. Art. [2805](#) C.c.Q.

32. La question à savoir s'il est possible de préinscrire une demande en contestation des procédures d'expropriation en vertu de l'art. [2966](#) C.c.Q. demeure à être tranchée par les tribunaux.

33. Art. [2966](#) C.c.Q.

[34.](#) Art. [2941](#) et [2943](#) C.c.Q.

[35.](#) À noter toutefois que, dans les circonstances de cette affaire, la Ville de Mont-Tremblant s'était engagée devant la Cour à donner un préavis de son intention d'aliéner le bien exproprié d'au moins 60 jours à la défenderesse.

[36.](#) 9351-2663 *Québec inc. c. Ville de Mont-Tremblant*, 2024 QCCS 4082, [EYB 2024-556626](#), par. 27.

[37.](#) Art. [2966](#) C.c.Q.

[38.](#) Voir également l'article [2943](#) C.c.Q.

[39.](#) Soit dit en passant, le fait qu'un tiers puisse avoir connaissance de l'existence d'une contestation visant le bien exproprié dont il s'apprête à devenir propriétaire ne témoignerait pas nécessairement, selon nous, d'une absence de bonne foi de sa part. Le contraire reviendrait à lui faire porter le fardeau de devoir systématiquement évaluer les chances de succès d'un recours en contestation de l'expropriation avant d'accepter le bien dont le titre est contesté que lui offre l'État.

[40.](#) Art. [1700](#) C.c.Q.

[41.](#) À noter toutefois que la jurisprudence reconnaît que l'État a le pouvoir d'exproprier même sans avoir de projet. Voir également à ce sujet l'article [5](#) LCE.

[42.](#) 9351-2663 *Québec inc. c. Ville de Mont-Tremblant*, 2024 QCCS 4082, [EYB 2024-556626](#), par. 26.

[43.](#) Dans ces circonstances, il s'agirait certainement d'un corps municipal.

[44.](#) Art. [272.2](#) de la *Loi sur l'instruction publique*.

[45.](#) P. FRÉCHETTE, précité, note 29, p. 264.

[46.](#) *Zhang c. Bell Canada*, 2018 QCCA 1582, [EYB 2018-302529](#), par. 59.

[47.](#) P. FRÉCHETTE, précité, p. 241.

[48.](#) *Timm c. Timm*, 2000 CanLII 18122, [REJB 2000-20155](#) (QC CS), par. 55 et 65.

[49.](#) Comme le souligne la Cour supérieure dans l'affaire 9379-1242 *Québec inc. c. Ville de Sept-Îles*, 2024 QCCS 3611, [EYB 2024-554367](#), « si le sursis n'est pas accordé dans ce cas particulier, le recours de la demanderesse est sans portée réelle ». Voir également en ce sens *Société immobilière 2081-2083 Marie-Victorin inc. c. Ville de Varennes*, 2024 QCCS 3969, [EYB 2024-556209](#), par. 55.

[50.](#) Dans l'affaire 9351-2663 *Québec inc. c. Ville de Mont-Tremblant*, la Cour supérieure conclut que l'engagement de la partie expropriante de préalablement aviser la partie expropriée de son intention d'aliéner l'immeuble faisant l'objet de l'expropriation viendrait « écarte[r] à toutes fins utiles le risque invoqué par [l'expropriée] que l'absence de sursis lui cause un préjudice irréparable en permettant qu'une cession à un tiers l'empêche de retrouver son bien si sa contestation est accueillie au mérite. Si une telle cession était envisagée, [l'expropriée] pourrait prendre les mesures qui s'imposent ». C'est d'ailleurs notamment sur la base de cette prémisse que la Cour justifie le rejet de la demande en sursis des procédures d'expropriation de l'expropriée, cette dernière n'ayant « pas fait la démonstration qu'elle subirait un préjudice sérieux ou irréparable en l'absence de sursis ». Soit dit avec déférence, nous ne pouvons souscrire à cette position de la Cour que nous estimons circulaire et contraire à l'intérêt de la justice, notamment en ce qui a trait à la saine utilisation des ressources judiciaires, et des parties. Le jugement tel que rendu dans l'affaire 9351-2663 *Québec inc. c. Ville de Mont-Tremblant* ne fait que remettre *sine die* le débat quant au préjudice irréparable que subira l'expropriée lorsque le bien dont elle conteste l'expropriation sera aliéné ou modifié de façon significative par l'expropriante. Si l'intention de l'expropriante d'aliéner ou de permettre que soit altéré ou modifié de façon significative le bien exproprié est prouvée au moment de la présentation de la demande en sursis des procédures d'expropriation, les tribunaux ne devraient pas, selon nous, attendre avant de se prononcer sur ses conséquences pour la partie expropriée. Le contraire reviendrait à dénaturer le débat entourant la suspension de procédures d'expropriation contestées.

[51.](#) *Montréal (Ville) c. Octane Stratégie inc.*, 2019 CSC 57, [EYB 2019-330278](#), [2019] 4 RCS 138, par. 38.

[52.](#) Auquel pourrait être joint le recours en dommages-intérêts prévu à l'art. [21](#) LCE.
Date de dépôt : 19 août 2025