Le pouvoir d'expropriation et ses limites : l'affaire *9428-2506 Québec inc. c. Ville de Drummondville*

29 octobre 2026

Auteur

Anne-Marie Asselin

Avocate principale

Avec la collaboration de

Victoria Guillemette

Étudiante

L'expropriation constitue l'un des pouvoirs les plus importants dont dispose une municipalité pour réaliser ses fins d'intérêt public[1]. Le législateur a conféré aux municipalités un pouvoir large, leur permettant de s'approprier tout immeuble, partie d'immeuble ou servitude dont elles ont besoin pour « toutes fins municipales » ou pour des « fins industrielles »[2]. Cette latitude explique la retenue généralement exercée par les tribunaux, lesquels n'interviennent qu'exceptionnellement en cas de mauvaise foi, d'injustice ou d'abus de procédure[3]. C'est pourquoi la décision *9428-2506 Québec inc.* c. *Ville de Drummondville* (« l'affaire Drummondville ») est particulièrement intéressante. Le Tribunal a conclu que la mauvaise foi de la Ville entraîne l'illégalité de l'expropriation en cause, et ce, malgré le respect des formalités[4]. Au vu de cette décision, quels sont donc les éléments ayant servi à renverser la présomption que la Ville exerce son pouvoir d'expropriation de bonne foi?

1. La municipalité se substitue au propriétaire

Le pouvoir d'expropriation ne peut permettre à une municipalité de se substituer au propriétaire dans la réalisation d'un projet que celui-ci entend lui-même développer. Dans l'affaire Drummondville, la Ville souhaitait développer un parc industriel, alors que la demanderesse poursuivait son propre projet industriel sur le terrain visé. Pour justifier son intervention, la Ville invoquait notamment l'impossibilité de développer le terrain à des fins industrielles. Or, le Tribunal a qualifié cette

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.

justification de « pur prétexte »[5] pour ainsi conclure que la Ville s'était illégalement substituée à la demanderesse sans démontrer la nécessité de l'acquisition pour son propre projet[6].

2. La municipalité utilise l'expropriation comme outil de négociation

Ensuite, le Tribunal rappelle que l'expropriation ne peut devenir un moyen de pression dans le cadre de la négociation avec le propriétaire d'un règlement hors cour. Dans l'affaire Drummondville, le Tribunal conclut que la Ville a utilisé son pouvoir d'expropriation comme levier pour forcer l'exproprié à réduire la superficie de son terrain et non parce que le terrain était nécessaire, ce qui constitue une utilisation illégale du pouvoir d'expropriation[7]. Le Tribunal a ainsi dénoncé la stratégie consistant à exproprier et ensuite négocier, rappelant que « l'expropriation n'est pas un outil de négociation »[8].

3. La municipalité utilise l'expropriation pour favoriser les intérêts d'un tiers

Enfin, le pouvoir d'expropriation doit demeurer dans l'intérêt de l'ensemble des citoyens. Ainsi, une municipalité ne peut utiliser la voie de l'expropriation dans une fin détournée qui n'est pas dans l'intérêt de la collectivité[9]. Dans l'affaire Drummondville, le Tribunal a conclu que la Ville n'avait fourni aucune justification valable pour avoir transmis, trois ans avant les avis d'expropriation, un plan d'expropriation confidentiel à un tiers[10]. Selon le Tribunal, une telle communication exclusive, non justifiée, créait un traitement inéquitable envers les autres entrepreneurs ne bénéficiant pas de ces informations[11]. D'autres éléments factuels, notamment le fait que la Ville ait écarté ses propres études sur la protection des milieux humides afin de favoriser le projet du tiers, ont également contribué à démontrer la mauvaise foi de la Ville[12].

Conclusion

En définitive, l'affaire Drummondville rappelle que la bonne foi demeure un élément d'importance capitale dans l'exercice du pouvoir d'expropriation et que, malgré qu'elle soit présumée, cette présomption peut être renversée compte tenu des circonstances entourant l'exercice du pouvoir. Un comportement révélant une fin oblique, abusive ou discriminatoire, de même que la substitution sans motif et le recours à l'expropriation comme moyen de négociation, constituent des éléments susceptibles de démontrer la mauvaise foi[13].

Le 2 octobre 2026, la Ville a porté la décision en appel[14]. L'affaire demeure donc à suivre.

---

1. Pour plus de développement sur la notion d'expropriation, voir *L'ABC de l'expropriation : survol des différents régimes*, par Anne-Marie Asselin, avocate principale.
2. *Loi sur les cités et villes,* RLRQ c. C-19 art. 570 al. 1 c); *Loi sur les immeubles industriels municipaux,* RLRQ c. I-0.1 art. 2 al. 1 et 6 al. 1.
3. Pierre ISSALYS et Denis LEMIEUX, *L'action gouvernementale : précis de droit des institutions administratives*, 2020, Montréal, Éditions Yvon Blais, paragr. 3.19.
4. 2026 QCCS 3363, paragr. 330.
5. *Id.,* paragr. 180.
6. *Id.,* paragr. 201-202.
7. *Id.,* paragr. 245 et 247-248.
8. *Id.,* paragr. 249.
9. *9379-1242 Québec inc.* c. *Ville de Sept-Îles*, 2024 QCCS 3611, paragr. 16.
10. 2026 QCCS 3363, préc. note 1, paragr. 273-274.
11. *Id.,* paragr. 283.
12. *Id.,* paragr. 309-310 et 328.
13. *Id.,* paragr. 330.
14. Demande pour permission d'appeler et déclaration d'appel, 2026-10-02 (C.A.) 500-09-032224-263.

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.