



La Cour suprême du Canada conclut qu'une municipalité doit indemniser une société pour la valeur d'une réserve de terrains dans le cadre de projets immobiliers.

Au cours des années 1990, un promoteur immobilier, Promotions M.G. Larochelle inc., a réalisé plusieurs projets sur le territoire de la Ville de Sainte-Julie. Pour respecter les règles applicables, il devait céder à la Ville une partie de ses terrains afin qu'ils soient utilisés comme parcs ou espaces verts. Le promoteur a toutefois cédé plus de terrains que ce qui était requis.

Comme la Ville ne pouvait alors ni rendre les terrains cédés en trop ni en rembourser la valeur, Larochelle et la Ville ont conclu une entente. Cette entente a créé une réserve de terrains en faveur du promoteur. Cette réserve devait servir à compenser de futurs frais de parcs lors de nouveaux projets immobiliers, tout en permettant à la Ville d'acquérir d'autres terrains. Ces projets n'ont toutefois jamais vu le jour.

À la suite d'une réorganisation corporative, Investissements Laroda inc. a repris les droits de Larochelle en vertu de l'entente, y compris les droits liés à la réserve de terrains. Lorsqu'il est devenu clair que la réserve de terrains ne pouvait être utilisée, Laroda s'est adressée aux tribunaux afin d'obtenir une compensation pour sa valeur. La Cour supérieure a rejeté sa demande. Elle a conclu que l'obligation de la Ville dépendait de la réalisation de futurs projets immobiliers, et que ces projets n'ayant jamais eu lieu, la Ville n'était plus tenue de compenser Laroda. La Cour d'appel a accueilli l'appel de Laroda. Elle a conclu que l'entente n'avait pas pour effet de libérer la Ville de son obligation, mais seulement d'en retarder l'exécution. Elle a donc condamné la Ville à verser une compensation à Laroda. La Ville et Laroda ont toutes deux porté cette affaire devant la Cour suprême du Canada.

La Cour suprême a rejeté le pourvoi de la Ville et accueilli en partie celui de Laroda.

L'entente a remplacé l'ancienne obligation de la Ville par une nouvelle obligation dont l'exécution était reportée.

Rédigeant les motifs unanimes des juges de la Cour, la juge Côté a expliqué que l'entente conclue entre les parties avait remplacé l'obligation initiale de la Ville par une nouvelle obligation. Ce remplacement est connu en droit civil sous le nom de *novation*.

La juge Côté a expliqué que même si la date des futurs projets immobiliers était inconnue, les parties croyaient qu'ils auraient lieu. L'obligation de la Ville reposait donc sur un événement futur considéré comme certain, mais dont le moment exact n'était pas déterminé (*obligation à terme suspensif*).

La juge Côté a conclu que la Ville ne pouvait pas être tenue de rendre les terrains, puisque l'entente avait remplacé l'obligation initiale. Elle a plutôt retenu le régime de compensation financière (*exécution par équivalent*), qui permet au créancier d'obtenir une somme d'argent lorsque l'obligation ne peut pas être exécutée autrement. Le préjudice subi par la société découle du fait qu'elle a été privée de la valeur des terrains cédés à la Ville, laquelle les a utilisés sans rien verser en retour. Ce préjudice justifie une compensation correspondant à la valeur marchande des terrains au moment où l'obligation est devenue exigible, soit le 15 décembre 2015. Cette date correspond à la mise en demeure transmise par Laroda à la Ville, à partir de laquelle la Cour a estimé que l'obligation devait être exécutée. Comme la preuve au dossier ne permettait pas d'établir cette valeur, la Cour a renvoyé le dossier à la Cour supérieure afin qu'elle détermine le montant de la compensation à verser.

Décompte de la décision : *Unanimité* : la juge [Côté](#) a rejeté le pourvoi de la Ville et accueilli en partie celui de Laroda (avec l'accord du juge en chef [Wagner](#) et des juges [Karakatsanis](#), [Rowe](#), [Martin](#), [Kasirer](#), [Jamal](#), [O'Bonsawin](#) et [Moreau](#))

Pour de plus amples renseignements : [La décision](#) | [Renseignements sur le dossier](#)

Décisions des tribunaux inférieurs : [Demande](#) (Cour supérieure du Québec) | [Appel](#) (Cour d'appel du Québec)

La cause en bref est un document rédigé par le personnel de la Cour suprême du Canada afin d'aider le public à mieux comprendre les décisions de la Cour. La cause en bref ne fait pas partie des motifs de jugement de la Cour et ne doit pas être utilisée lors de procédures judiciaires.