

## COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE BEAUHARNOIS

N° : 760-05-005093-107  
760-05-005158-108

DATE : Le 2 juillet 2013

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE MICHELINE PERRAULT, J.C.S.**

---

No : 760-05-005093-107

**CHRISTINA WHITE**  
Requérante

c.  
**VILLE DE CHÂTEAUGUAY**  
Intimée

et  
**TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC**  
Mis-en-cause

et  
**ROGERS COMMUNICATIONS INC.**  
Intervenante

---

No : 760-05-005158-108

**ROGERS COMMUNICATIONS INC.**  
Requérante

c.  
**VILLE DE CHÂTEAUGUAY**  
Intimée

et  
**TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC**

et  
**BUREAU DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE CHÂTEAUGUAY**  
Mis-en-cause

---

---

**JUGEMENT**

---

**TABLE DES MATIÈRES**

---

<b>I- <u>Introduction</u></b>	p. 4
<b>II- <u>Trame factuelle</u></b>	
a. L'émission du permis pour le 411 Saint-Francis	p. 4
b. La révocation du permis pour le 411 Saint-Francis	p. 6
c. L'Avis d'expropriation	p. 8
d. L'Avis de réserve	p. 9
<b>III- <u>Questions en litige</u></b>	
A) La Ville a-t-elle utilisé son pouvoir d'expropriation à l'égard du 50 Industriel de manière abusive? Si la réponse est négative, l'expropriation du 50 Industriel constitue-t-elle une entrave inconstitutionnelle à la compétence fédérale en matière de radiocommunication ?	
B) La Ville a-t-elle utilisé son pouvoir d'imposer un avis de réserve à l'égard du 411 Saint-Francis de manière abusive ? Si la réponse est négative, cet avis de réserve constitue-t-il une entrave inconstitutionnelle à la compétence fédérale en matière de radiocommunication ?	p. 10
<b>IV- <u>Dispositions législatives pertinentes</u></b>	
a. La Loi sur les cités et villes, L.R.Q., c. C-19 (« LCV »)	p. 10
b. La Loi sur l'expropriation, L.R.Q., c. E-24 (« LE »)	p. 11
c. La Loi sur les compétences municipales, L.R.Q., c. C-47.1 (« LCM »)	p. 11
d. La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, L.R.Q., c. A-19.1 (« LAU »)	p. 11
e. La Loi sur la radiocommunication, L.R. (1985) ch. R-2 (« LR »)	p. 11
f. La Loi constitutionnelle de 1867, (30&31 Victoria ch. 3 (R-U) (« Loi constitutionnelle »)	p. 12
<b>V- <u>Position des parties</u></b>	

a) Mme White	p. 12
b) Rogers	p. 12
c) la Ville	p. 13
d) le Procureur général du Québec	p. 13
<b>VI- <u>Analyse</u></b>	

A) La Ville a-t-elle utilisé son pouvoir d'expropriation à l'égard du 50 Industriel de manière abusive? Si la réponse est négative, l'expropriation du 50 Industriel constitue-t-elle une entrave inconstitutionnelle à la compétence fédérale en matière de radiocommunication?

p. 13

1) L'utilisation du pouvoir d'expropriation	p. 14
1.1. Le bien-être des citoyens	p. 15
a) Objection quant au rapport et au témoignage du Dr Havas	p. 18
b) Requête de Rogers pour la réouverture des débats	p. 22
1.2. L'expropriation a pour but de favoriser une entreprise privée et n'est en conséquence d'aucune utilité publique	p. 23
1.3. L'expropriation est discriminatoire	p. 24
1.4. L'Avis d'expropriation est nul en ce qu'il est devenu sans objet	p. 25
2) L'inconstitutionnalité de l'Avis d'expropriation	p. 26

B) La Ville a-t-elle utilisé son pouvoir d'imposer un avis de réserve à l'égard du 411 Saint-Francis de manière abusive? Si la réponse est négative, cet avis de réserve constitue-t-il une entrave inconstitutionnelle à la compétence fédérale en matière de radiocommunication ?

p. 27

1) Le pouvoir de posséder un immeuble pour fin de réserve foncière	p. 28
2) L'abus de pouvoir	p. 28

## I. INTRODUCTION

[1] Dans le dossier # 760-05-005093-107, la requérante Christina White conteste le droit de la Ville de Châteauguay (la «**Ville**») d'exproprier un terrain dont elle est propriétaire<sup>1</sup>. La Ville désire acquérir ce terrain afin de l'offrir à Rogers Communications inc. («**Rogers**») pour qu'elle puisse y installer un nouveau système d'antennes de télécommunication («**dossier White**»). Parallèlement, dans le dossier # 760-05-005158-108, Rogers conteste un avis d'imposition de réserve émis par la Ville à l'égard d'un terrain où elle désire implanter son nouveau système d'antennes («**dossier Rogers**»).

[2] Subséquemment, Rogers a été autorisée à intervenir au dossier White et ce dossier, de même que le dossier Rogers, ont été réunis.

## II. TRAME FACTUELLE

### a) L'émission du permis pour le 411 Saint-Francis

[3] Rogers est une société canadienne qui offre divers services de communication à travers le Canada, dont la fourniture de services de télécommunication sans-fil<sup>2</sup>.

[4] À l'automne 2007, Rogers décide d'ériger un nouveau système d'antennes de radiocommunication sur le territoire de la Ville afin de remédier à des lacunes dans son réseau de téléphonie sans fil.

[5] L'équipe d'Ingénierie Radio de Rogers identifie une aire de recherche optimale à l'intérieur de laquelle les sites sont susceptibles d'assurer une couverture adéquate de son réseau.

[6] L'équipe d'Acquisition des sites de Rogers identifie un terrain situé au 411 boulevard Saint-Francis (le «**411 Saint-Francis**») qui se trouve dans l'aire de recherche optimale. Le propriétaire du 411 Saint-Francis accepte de louer son terrain à Rogers (le «**Bail**»). Cet élément a son importance car Rogers ne possède aucun pouvoir d'expropriation et est tributaire de négociations de gré à gré pour l'implantation de ses équipements de télécommunication.

[7] Cependant, Rogers doit respecter les exigences prévues à la *Circulaire des procédures concernant les client* émise par Industrie Canada (la «**Circulaire**») à l'égard

---

<sup>1</sup> Il s'agit dans les faits d'une partie seulement du terrain.

<sup>2</sup> Les parties utilisent indistinctement les termes «radiocommunication» et «télécommunication». Le Tribunal fera de même.

de tous ceux voulant ériger une structure d'antennes, soit compléter le processus de consultation et obtenir l'autorisation d'Industrie Canada.

[8] En effet, l'installation d'un système d'antennes est soumise à un processus de consultation du public et de la Ville désignée sous l'acronyme «ARUS» (autorité responsable de l'utilisation des sols). En cas d'échec du processus de consultation, il revient à Industrie Canada de régler le différend et d'autoriser le déploiement du système d'antennes en vertu des pouvoirs qui lui sont dévolus aux termes du paragraphe 5(1) f) de la *Loi sur la radiocommunication*.

[9] À compter du mois de mars 2008, Rogers entreprend donc le processus de consultation du public et de l'ARUS. Ce processus a une durée d'au plus 120 jours.

[10] Le 10 mars 2008, Rogers, par le biais de son chef de projets acquisition immobilière et affaires municipales, M. Pierre Plourde, informe la Ville de son intention d'implanter une tour de télécommunication sur son territoire. La Ville choisit M. Jocelyn Boulanger, chef de la division urbanisme et permis de la Ville, pour discuter avec Rogers.

[11] Le 14 mars 2008, M. Plourde informe M. Boulanger que Rogers désire installer des équipements de télécommunication sur le 411 Saint-Francis et qu'elle débute le processus de consultation publique prévu à la Circulaire.

[12] Au cours des mois d'avril et de mai 2008, Rogers complète donc le processus de consultation publique. Elle publie un avis dans le journal local et transmet une lettre aux propriétaires et résidents se trouvant dans un rayon de trois fois la hauteur de la tour projetée, accompagnée d'un dossier d'information.

[13] Le 28 avril 2008, la Ville informe cependant Rogers que le 411 Saint-Francis n'est pas situé dans une zone où l'usage projeté est permis suivant son règlement de zonage et suggère soit d'aménager une autre antenne sur le site existant, soit d'augmenter la puissance du signal sur une antenne existante. À défaut, la Ville suggère un autre emplacement, soit un terrain vacant situé derrière le 20 boulevard Industriel (le «**50 Industriel**»). De plus, M. Boulanger soulève l'aspect inesthétique des installations et des craintes en ce qui concerne la santé et la sécurité de la population, car le 411 Saint - Francis est situé à proximité d'une zone résidentielle.

[14] Le 28 août 2008, M. Plourde informe M. Boulanger que Rogers a étudié les alternatives proposées par la Ville, mais que les sites existants sont inadéquats et que le 50 Industriel n'est pas disponible. Quant aux craintes exprimées par la Ville concernant la santé et la sécurité de ses citoyens, elle répond que ses installations respectent en tous points le Code de sécurité 6 édicté par Santé Canada<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Document de Santé Canada intitulé «*Limites d'exposition humaine à l'énergie électromagnétique radioélectrique dans la gamme de fréquences de 3 kHz à 300 GHz – Code de sécurité 6 (2009)*».

[15] Le 15 septembre 2008, la Ville réitère son désaccord à l'implantation d'une tour de télécommunication au 411 Saint-Francis, mais demande néanmoins à Rogers d'identifier les mesures d'atténuation pouvant être appliquées et exige la mise en place de diverses mesures de nature esthétique.

[16] Le 17 février 2009, la Ville émet un permis à Rogers pour la construction d'une antenne de télécommunication et d'un abri d'équipement sur le 411 Saint-Francis, dans lequel on retrouve les mesures d'atténuation négociées entre la Ville et Rogers. Dès lors, Rogers considère que l'émission du permis confirme la conclusion favorable du processus de consultation auprès de l'ARUS et le même jour, elle publie le Bail.

### **b) La révocation du permis pour le 411 Saint-Francis**

[17] Cependant, en avril-mai 2009, la Ville reçoit une pétition signée par plus d'une centaine de citoyens qui s'opposent à l'installation de la tour de télécommunication de Rogers sur le 411 Saint-Francis aux motifs que des études ont démontré que de telles installations sont nocives pour la santé et l'environnement. Ils demandent donc que cette tour soit érigée ailleurs qu'à proximité d'un quartier résidentiel. Les citoyens se plaignent aussi de l'absence de consultation publique.

[18] Le 19 mai 2009, le conseil municipal adopte une résolution autorisant la Ville à loger une plainte auprès de Rogers et d'Industrie Canada et à demander l'interruption du projet d'implantation d'une tour de télécommunication sur le 411 Saint-Francis pour permettre de recommencer le processus de consultation et de tenir une assemblée d'information avec les citoyens.

[19] Le 27 mai 2009, la députée de Châteauguay, Mme Carole Freeman, écrit à M. Jean Laporte, président de Rogers pour l'est du Canada, et à M. Tony Clement, ministre de l'Industrie, pour demander la suspension des travaux en attendant une nouvelle consultation publique.

[20] Le 4 juin 2009, Industrie Canada confirme à Rogers qu'elle a satisfait à toutes les exigences de la Circulaire.

[21] Le 9 juin 2009, Rogers répond à la Ville et à Mme Freeman qu'elle a respecté et complété le processus de consultation prévu par Industrie Canada, qui s'est déclarée satisfaite du processus réalisé; que les activités de télécommunication sans fil sont régies par les lois du Parlement du Canada; que Rogers respecte les dispositions du Code de sécurité 6; et que malgré des efforts sérieux pour trouver un site alternatif acceptable, le seul emplacement disponible répondant aux besoins de Rogers demeure le 411 Saint-Francis.

[22] En juillet 2009, la Ville s'informe auprès de Santé Canada qui lui répond que le Code de sécurité 6 protège adéquatement les citoyens et qu'Industrie Canada s'assure

que l'antenne de télécommunication de Rogers respecte les lignes directrices consignées dans le Code de sécurité 6.

[23] Cependant, le 11 août 2009, Industrie Canada soulève certaines lacunes quant à la consultation publique menée par Rogers et lui demande de reprendre les négociations avec la Ville afin de trouver une solution acceptable à tous.

[24] Dans les mois qui suivent, la Ville et Rogers intensifient leurs efforts pour trouver des sites alternatifs. Le directeur général de la Ville, M. Paul Brunet, témoigne que Rogers collabore avec ces recherches, mais que finalement il ne reste que le 50 Industriel.

[25] Le 14 septembre 2009, Rogers demande à Industrie Canada de statuer sur l'impasse existant entre la Ville et Rogers concernant l'installation d'un nouveau système d'antennes au 411 Saint-Francis, étant alors convaincu de l'impossibilité d'en venir à une entente avec la Ville.

[26] Le 21 septembre 2009, Industrie Canada confirme à la Ville que le processus de consultation publique a été complété de façon satisfaisante, que son objectif a été atteint et qu'elle entérine la conclusion du rapport d'évaluation environnementale qui lui a été présenté à l'effet que le projet n'a pas d'effet négatif sur l'environnement. Industrie Canada informe aussi la Ville de la demande formelle de Rogers de statuer sur l'impasse et elle suggère aux parties de poursuivre leurs démarches afin d'identifier un site de moindre impact et d'en venir à une entente.

[27] Peu après, M. Michel Cyr, commissaire industriel pour la Ville, et M. Boulanger sont chargés de trouver un site alternatif pour l'implantation de la tour de Rogers. M. Cyr identifie deux terrains potentiels, soit le 20 boulevard Industriel et le 50 Industriel. Il communique avec M. Pierre-Paul Routhier, un des deux sociétaires de Le 50, boul. Industriel s.e.n.c., propriétaire du 50 Industriel, qui lui dit avoir déjà entrepris des négociations pour la vente du terrain. La Ville propose donc à Rogers le terrain situé au 20 boulevard Industriel.

[28] Le 20 octobre 2009, Rogers informe la Ville que ses représentants ont rencontré M. Harry de Castris, propriétaire du terrain situé au 20 boulevard Industriel, mais que ce dernier n'est pas intéressé à louer un espace à Rogers. Ceci est confirmé aussi par M. Boulanger qui dit avoir parlé à M. de Castris et que ce dernier n'est pas intéressé.

[29] Le 22 octobre 2009, puisqu'il n'existe pas de site alternatif au 411 Saint-Francis, Rogers réitère sa demande de résolution d'impasse auprès d'Industrie Canada.

[30] Le 17 novembre 2009, la Ville révoque le permis de construction qu'elle a émis en février 2009 à l'égard du 411 Saint-Francis au motif que le permis est échu depuis le 18 août 2009 et que les travaux n'ont pas débuté.

### c) L'Avis d'expropriation

[31] Au mois de décembre 2009, la Ville propose à Rogers le 50 Industriel, à titre de site alternatif pour l'installation du nouveau système de télécommunication. La Ville indique à Rogers son intention d'acquérir le 50 Industriel de gré à gré ou par expropriation pour cette fin précise.

[32] Le 15 décembre 2009, Rogers accepte de considérer ce site alternatif à certaines conditions, notamment, que la Ville en devienne propriétaire dans un délai de 60 jours.

[33] Le 18 décembre 2009, Industrie Canada confirme à Rogers et à la Ville que la consultation tenue pour le 411 Saint-Francis vaut aussi pour le 50 Industriel.

[34] Le 18 janvier 2010, le conseil municipal de la Ville adopte une résolution autorisant l'acquisition de gré à gré ou par voie d'expropriation du 50 Industriel.

[35] Entre temps, le 6 novembre 2009, Mme White offre d'acheter le 50 Industriel et l'acte de vente est signé le 15 janvier 2010. La preuve est contradictoire quant à savoir si préalablement à la vente du 50 Industriel, Mme White ou M. Routhier, de la société Le 50, boul. Industriel s.e.n.c., était au courant de l'intérêt de la Ville ou de Rogers à l'égard de ce terrain, ou même de la possibilité d'une expropriation.

[36] Le 11 février 2010, soit quelques jours avant l'expiration du délai de 60 jours, Rogers demande à la Ville où en sont rendues ses démarches pour acquérir le 50 Industriel. Elle apprend alors que cette dernière n'a pas encore fait signifier un avis d'expropriation.

[37] Le 16 février 2010 un avis d'expropriation est signifié à la propriétaire, Mme White, et le 17 février 2010, il est inscrit au bureau de la publicité des droits. (l'« **Avis d'expropriation**<sup>4</sup> »).

[38] Le 8 mars 2010, Mme White dépose une requête en contestation du droit d'expropriation de la Ville.

[39] Le 24 mars 2010, Rogers est avisée, par le procureur de Mme White, que l'usage qu'elle entend faire de son terrain est incompatible avec l'érection d'une tour de télécommunication et qu'il a instruction de contester les procédures d'expropriation.

[40] Le 15 avril 2010, une rencontre tripartite a lieu entre Rogers, la Ville et Industrie Canada. Rogers informe la Ville et Industrie Canada que, compte tenu de la contestation de Mme White, elle ne peut attendre plus longtemps pour déployer le site de télécommunication dont elle a besoin depuis 2008. Dans les faits, non seulement le délai de 60 jours accordé à la Ville pour acquérir le 50 Industriel est-il échu, mais de

---

<sup>4</sup> Avis d'expropriation (annexe B.1) et résolutions à son soutien (annexe B.2).



plus Rogers craint que les procédures d'expropriation ne durent plusieurs mois, voire des années, et elle est sceptique quant au résultat. Elle demande donc de nouveau à Industrie Canada de statuer sur l'impasse.

[41] Le 21 avril 2010, la mairesse de Châteauguay demande au ministre Tony Clement de surseoir à toute émission d'autorisation visant l'implantation des équipements de télécommunication de Rogers sur le 411 Saint-Francis, tant que la Ville n'a pas complété l'acquisition du 50 Industriel.

[42] Le 2 juin 2010, Rogers réitère sa demande formelle de résolution d'impasse auprès d'Industrie Canada.

[43] Le 2 juillet 2010, Industrie Canada confirme que Rogers satisfait aux exigences de consultation et l'autorise à installer sa tour de télécommunication sur le 411 Saint-Francis.

[44] Ainsi, le 24 août 2010, Rogers informe la Ville qu'elle entend procéder à l'installation de son nouveau système d'antennes sur le 411 Saint-Francis dès que possible, et qu'elle n'a pas l'intention d'utiliser le 50 Industriel que la Ville cherche à exproprier.

[45] Le 29 septembre 2010, une rencontre a lieu entre M. Plourde, M. Côté d'Industrie Canada et certains représentants de la Ville, pour tenter de convaincre Rogers d'accorder un délai additionnel à la Ville, mais Rogers ne veut pas attendre l'issue du débat juridique dans le dossier White.

#### **d) L'Avis de réserve**

[46] Le 1<sup>er</sup> octobre 2010, la Ville propose à Rogers de suspendre le début de ses travaux d'installation du nouveau système d'antennes tant qu'une décision ne sera pas rendue sur sa procédure d'expropriation en contrepartie de deux engagements. Premièrement, de ne pas porter la décision en appel si elle perd sa cause, et deuxièmement, que si, au plus tard le 15 mai 2011, Rogers ne peut construire et installer le nouveau système d'antennes sur le 50 Industriel, la Ville ne prendra pas de recours contre elle pour l'empêcher de s'installer au 411 Saint-Francis.

[47] Le 4 octobre 2010, avant même que Rogers ne réponde à la Ville, le conseil municipal de la Ville adopte la résolution no 2010-10 04, Point K5, autorisant l'émission d'un avis de réserve sur le site du 411 Saint-Francis.

[48] Le 8 octobre 2010, Rogers rejette l'offre de la Ville et lui confirme son intention de débiter les travaux d'installation du nouveau système d'antennes sur le 411 Saint-Francis.

[49] Le 12 octobre 2010, la Ville signifie un avis de réserve à l'égard du 411 (l'«**Avis de réserve**<sup>5</sup>»).

[50] Le 27 octobre 2010, Rogers dépose une requête en contestation de l'Avis de réserve.

[51] Le 2 octobre 2012, la Ville renouvelle l'Avis de réserve, suivant l'article 73 de la Loi sur l'expropriation.

### **III. QUESTIONS EN LITIGE**

**A) La Ville a-t-elle utilisé son pouvoir d'expropriation à l'égard du 50 Industriel de manière abusive? Si la réponse est négative, l'expropriation du 50 Industriel constitue-t-elle une entrave inconstitutionnelle à la compétence fédérale en matière de radiocommunication ?**

**B) La Ville a-t-elle utilisé son pouvoir d'imposer un avis de réserve à l'égard du 411 Saint-Francis de manière abusive ? Si la réponse est négative, cet avis de réserve constitue-t-il une entrave inconstitutionnelle à la compétence fédérale en matière de radiocommunication ?**

### **IV. DISPOSITIONS LÉGISLATIVES PERTINENTES**

[52] Pour comprendre les arguments soulevés de part et d'autre par les parties, il importe d'identifier les dispositions législatives pertinentes au présent dossier. Le Tribunal a donc reproduit en annexe les articles pertinents des lois suivantes : *Loi sur les cités et villes*, *Loi sur l'expropriation*, *Loi sur les compétences municipales*, *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, *Loi sur la radiocommunication* et *Loi constitutionnelle de 1867*<sup>6</sup>.

#### **a) La Loi sur les cités et villes («LCV»)<sup>7</sup>**

[53] Le pouvoir d'exproprier et celui de posséder des immeubles à des fins de réserve foncière sont prévus aux articles 29.4 et 570 de la LCV.

---

<sup>5</sup> Avis de réserve (annexe C.1) et résolution à son soutien (annexe C.2).

<sup>6</sup> Annexe A.

<sup>7</sup> L.R.Q., c. C-19.

**b) La Loi sur l'expropriation («LE»)<sup>8</sup>**

[54] La LE régit toutes les expropriations permises en vertu des lois du Québec. Elle prévoit qu'une instance d'expropriation débute par la signification d'un avis d'expropriation et que dans les 30 jours de la signification de cet avis, l'exproprié peut contester le droit d'expropriation de l'expropriant au moyen d'une requête présentée à la Cour supérieure.

[55] En vertu des articles 69 et 70 de la LE, l'Avis de réserve exclut de l'indemnité d'expropriation éventuelle toute valeur attribuable aux constructions, améliorations ou additions que pourrait faire Rogers après la date d'imposition de la réserve jusqu'à son expiration, ce qui a pour effet pratique d'empêcher l'installation du nouveau système d'antennes de Rogers sur le 411 Saint-Francis.

**c) La Loi sur les compétences municipales («LCM»)<sup>9</sup>**

[56] L'article 2 indique les règles d'interprétation à suivre pour l'application de la LCM. Il précise que les dispositions de cette loi ne doivent pas s'interpréter de façon littérale ou restrictive.

[57] L'article 85 de la LCM permet à la Ville d'adopter des règlements pour assurer la paix, l'ordre, le bon gouvernement et le bien-être général de la population.

**d) La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (« LAU »)<sup>10</sup>**

[58] L'article 113 de la LAU permet à la Ville d'adopter un règlement de zonage pour l'ensemble ou une partie de son territoire et y prévoit des dispositions visant à régir ou restreindre par zone l'installation, l'entretien, le nombre et la hauteur des antennes de télécommunication et autres dispositifs semblables. (par. 14.1)

**e) La Loi sur la radiocommunication («LRC»)<sup>11</sup>**

[59] En vertu de l'article 5 (1) f), le ministre peut, afin d'assurer la constitution ou les modifications ordonnées de stations de radiocommunication, ainsi que le développement ordonné et l'exploitation efficace de la radiocommunication au Canada,

---

<sup>8</sup> L.R.Q., c. E-24.

<sup>9</sup> L.R.Q., c. C-47.1.

<sup>10</sup> L.R.Q., c. A-19.1.

<sup>11</sup> L.R.C. (1985) ch. R-2.

approuver l'emplacement de systèmes d'antennes, ainsi que la construction de pylônes, tours et autres structures porteuses d'antennes.

**f) La Loi constitutionnelle de 1867 (30&31 Victoria ch.3 (R-U) («Loi constitutionnelle»)**

[60] La compétence fédérale en matière de radiocommunication découle de l'effet combiné du paragraphe 91 (29) et de l'alinéa 92 (10) a) de la *Loi constitutionnelle*, alors que les pouvoirs exclusifs des législatures provinciales pertinentes en l'espèce, se retrouvent aux paragraphes (8), (13) et (16) de l'article 92 de la *Loi constitutionnelle*.

**V. POSITION DES PARTIES**

**a) Mme White**

[61] S'autorisant de l'article 44 de la LE, Mme White conteste l'expropriation du 50 Industriel et demande au Tribunal de déclarer nul, illégal, inconstitutionnel et *ultra vires* l'Avis d'expropriation que lui a signifié la Ville pour les motifs suivants :

- a) l'expropriation a pour but de favoriser une entreprise privée et n'est en conséquence d'aucune utilité publique;
- b) l'expropriation a aussi pour but de mettre fin aux oppositions de certains citoyens qui se sont objectés à l'érection de la tour sur le 411 Saint - Francis et est en conséquence discriminatoire, la Ville ayant choisi d'exproprier la propriété d'une autochtone pour satisfaire quelques citoyens blancs<sup>12</sup>;
- c) l'Avis d'expropriation est nul en ce qu'il est devenu sans objet;
- d) l'Avis d'expropriation est inconstitutionnel en ce qu'il constitue une manœuvre de la part de la Ville visant à déterminer l'emplacement des systèmes d'antennes sur son territoire.

**b) Rogers**

[62] D'entrée de jeu, il importe de noter que Rogers ne conteste pas les pouvoirs d'expropriation et d'imposition d'une réserve foncière qui sont dévolus à la Ville par la LCV et la LE. Rogers conteste plutôt l'utilisation ou l'application de ces pouvoirs par la Ville dans le contexte particulier du présent dossier, soutenant qu'ils sont nuls et invalides car ils ont été exercés de manière abusive.

---

<sup>12</sup> Requête en contestation d'un droit à l'expropriation ré-amendée, par. 3c.

[63] En deuxième lieu, advenant que le Tribunal en vienne à la conclusion que la Ville a exercé ses pouvoirs de manière raisonnable, Rogers conteste la constitutionnalité des actes posés au motif qu'ils constituent une entrave à la compétence fédérale exclusive en matière de radiocommunication, qui inclut le choix du site pour l'implantation de sa tour de télécommunication.

### **c) La Ville**

[64] La Ville demande au Tribunal de rejeter la requête de Mme White et celle de Rogers au motif que l'expropriation du 50 Industriel et l'imposition d'un avis de réserve sur le 411 Saint-Francis visent des fins municipales, soit protéger les intérêts et le bien-être général de ses citoyens et d'assurer le développement harmonieux de son territoire.

[65] La Ville conteste le fait que, ce faisant, elle entrave la compétence fédérale en matière de radiocommunication. Elle reconnaît que l'implantation d'équipements de télécommunication est sous la juridiction fédérale et que la réglementation municipale afférente n'est donc pas opposable à Rogers. Cependant, elle soutient qu'elle peut diriger l'emplacement de ces équipements à l'intérieur de l'aire de recherche préalablement définie par Rogers; que l'expropriation du 50 Industriel et l'imposition d'un avis de réserve sur le 411 Saint-Francis n'empêchent pas les activités de Rogers; que le choix précis d'un site pour y ériger un système d'antennes n'est pas un exercice qui constitue un élément essentiel qui se trouve au cœur de la compétence fédérale en matière de radiocommunication.

### **d) Le Procureur général du Québec**

[66] Le Procureur général du Québec soutient que la Ville a agi à l'intérieur de ses compétences en matière d'urbanisme et que l'Avis d'expropriation et l'Avis de réserve sont constitutionnellement applicables.

[67] C'est sur cette toile de fond que le Tribunal aborde maintenant les questions en litige.

## **VI. ANALYSE**

**A) La Ville a-t-elle utilisé son pouvoir d'expropriation à l'égard du 50 Industriel de manière abusive? Si la réponse est négative, l'expropriation du 50 Industriel constitue-t-elle une entrave inconstitutionnelle à la compétence fédérale en matière de radiocommunication?**

## 1) L'utilisation du pouvoir d'expropriation

[68] Il est incontestable qu'une municipalité peut acquérir des biens par voie d'expropriation. L'article 570 LCV prévoit qu'une municipalité peut s'approprier tout immeuble ou partie d'immeuble dont elle a besoin «pour toutes fins municipales», une expression non définie à la LCV.

[69] La Cour suprême dans l'arrêt *Shell* énonce que les fins municipales sont déterminées en fonction non seulement de celles qui sont exprimées, mais aussi de celles qui sont compatibles avec le but et les objets de la loi habilitante<sup>13</sup>.

[70] La Ville cherche à faire l'acquisition d'un site de moindre impact pour l'implantation de la tour de télécommunication de Rogers dans l'intérêt de la population et la nécessité de voir à l'organisation harmonieuse de son territoire<sup>14</sup>. Elle soutient que la protection du bien-être des citoyens, comme l'organisation harmonieuse du territoire, sont des fins municipales découlant des pouvoirs investis aux municipalités en vertu des articles 2 et 85 LCM.

[71] La Ville fait valoir qu'elle poursuit ses procédures d'expropriation à l'encontre du 50 Industriel afin d'offrir un endroit alternatif à Rogers pour l'installation de son système d'antennes, soit un site de moindre impact, c'est-à-dire un site qui est éloigné des résidences.

[72] En effet, puisque la réglementation municipale afférente à l'implantation d'équipements de télécommunication n'est pas opposable à Rogers, cette dernière peut s'installer où elle veut sur le territoire de la Ville sans égard au bien-être général des citoyens, ni l'harmonisation du territoire.

[73] Dans le cas présent, ni Mme White ni Rogers ne conteste le fait que la Ville peut agir pour protéger le bien-être de ses citoyens, y compris la santé, ou pour assurer l'organisation harmonieuse de son territoire. Cependant, Rogers soutient tout d'abord que la protection de la santé des citoyens n'est qu'un prétexte et que le véritable motif de la Ville est plutôt de trancher l'emplacement du système d'antennes de télécommunication, en l'absence de toute compétence en la matière. Ensuite, que les décisions de la Ville vont à l'encontre d'une réalité scientifique reflétée par les normes de Santé Canada.

---

<sup>13</sup> *Produits Shell Canada Itée c. Vancouver (Ville)*, A94111019, p. 58.

<sup>14</sup> Avis d'expropriation (annexe B-1).

### 1.1. Le bien-être des citoyens

[74] La preuve révèle que le 411 Saint-Francis est à proximité d'un développement résidentiel. La Ville soutient que la recherche d'un site de moindre impact s'impose compte tenu de l'existence de risques pour la santé des résidents limitrophes aux équipements de télécommunication que désire implanter Rogers à cet endroit.

[75] Rogers, pour sa part, soutient que la décision de la Ville repose uniquement sur la perception de certains citoyens quant aux risques de la nouvelle tour sur leur santé, de même que sur les perceptions personnelles des représentants de la Ville à ce sujet, nonobstant l'information fournie par Rogers, Industrie Canada et Santé Canada, à l'effet que l'implantation des équipements de télécommunication au 411 Saint-Francis ne compromettra pas la santé des citoyens habitant les zones limitrophes, dans la mesure où le Code de sécurité 6 s'applique à un tel projet.

[76] De plus, Rogers reproche à la Ville de n'avoir entrepris aucune démarche sérieuse pour vérifier si les craintes des citoyens à l'égard de l'exposition aux ondes radio sont fondées ou non, pendant les deux années où elles discutent ensemble, et d'avoir adopté la résolution autorisant l'expropriation du 50 Industriel, le 18 janvier 2010, sans détenir aucune information concrète lui permettant de conclure que la santé de ses citoyens est compromise.

[77] La preuve révèle que dès le 28 avril 2008, la Ville soulève des craintes concernant la santé et la sécurité de la population à la suite du choix de Rogers d'ériger sa tour au 411 Saint-Francis :

« En plus de l'aspect inesthétique de ce type d'usage à cet endroit, nous avons aussi des craintes en ce qui regarde la santé et la sécurité de la population. De quelle façon êtes-vous en mesure d'assurer que la présence de cette tour à proximité de résidences n'aura pas d'impact sur la santé des personnes qui y réside et ce, à court et à long terme?<sup>15</sup> »

[78] Le 28 août 2008, Rogers répond à la Ville que ses installations respectent en tous points le Code de sécurité 6 édicté par Santé Canada.

[79] En février 2009, la Ville émet un permis à Rogers pour la construction d'une tour de télécommunication au 411 Saint-Francis. Les représentants de la Ville témoignent que celle-ci ne voit pas comment elle peut refuser le permis demandé par Rogers.

[80] Cependant, la pétition transmise par les citoyens de la Ville par la suite fait état de leurs craintes relativement à la construction de cette tour de télécommunication à proximité de leurs résidences :

---

<sup>15</sup> Lettre de la Ville à Rogers (pièce PC-15).

« Nous savons qu'il y a beaucoup d'études à travers le monde qui ont démontré que de telles installations étaient très nocives pour la santé et pour l'environnement (sic)<sup>16</sup>. »

[81] La résolution adoptée par le conseil municipal le 19 mai 2009, vise à interrompre le projet de Rogers au 411 Saint-Francis afin que *« les citoyens concernés puissent assister à une assemblée de consultation neutre sur le projet et puissent recevoir toute l'information et les assurances qu'ils souhaitent recevoir, notamment en regard de la présence ou non de risques pour la santé des personnes<sup>17</sup> »*.

[82] En juillet 2009, Santé Canada tente de rassurer la Ville et lui confirme que le Code de sécurité 6 a établi des limites d'exposition qui sont *« 50 fois inférieures au seuil susceptible d'entraîner des effets indésirables chez la population en général<sup>18</sup> »*.

[83] Le 11 août 2009, Industrie Canada demande à Rogers de regarder les sites de moindre impact et d'élargir l'aire de recherche. Industrie Canada mentionne à Rogers que malgré le fait que la Ville lui ait octroyé un permis de construction, cette dernière a toujours maintenu son opposition à l'égard du 411 Saint-Francis<sup>19</sup>.

[84] Ainsi, la Ville était préoccupée par l'installation d'une tour de télécommunication à proximité de résidences dès qu'elle a été informée du projet de Rogers. En l'espèce, la Ville devait-elle se satisfaire des informations qui lui sont fournies par Rogers, Santé Canada et Industrie Canada à l'effet que le Code de sécurité 6 s'applique et protège adéquatement les citoyens habitant les zones limitrophes du 411 Saint-Francis ?

[85] Le Code de sécurité 6 établit des limites pour une exposition humaine sécuritaire à l'énergie électromagnétique de divers appareils, y compris les tours de télécommunication.

[86] M. McNamee témoigne à titre de représentant de Santé Canada. Il est présentement directeur de la division d'électromagnétisme du Bureau de protection contre les rayonnements des produits cliniques et de consommation (le « **Bureau** ») au sein de Santé Canada. Le Bureau évalue, surveille et contribue à la réduction des risques pour la santé associés aux différents types de rayonnements émis par certains appareils, tels que les téléphones cellulaires et les systèmes de radiocommunication.

[87] M. McNamee témoigne des nombreuses études consultées par Santé Canada avant l'adoption du Code de sécurité 6, et même depuis, qui appuient ses conclusions à l'effet que les limites d'exposition établies par le Code de sécurité 6 protègent les citoyens contre tout effet nocif à leur santé.

---

<sup>16</sup> Pièce PC-2.

<sup>17</sup> Pièce PC-22.

<sup>18</sup> Pièce PC-71.

<sup>19</sup> Pièce PC-28.



[88] L'expert de la Ville, Dr Magda Havas, reproche tout d'abord à Santé Canada le fait que le Code de sécurité 6 ne vise que les effets thermiques de l'énergie électromagnétique radioélectrique. Selon le Dr Havas les lignes directrices recommandées dans le Code de sécurité 6 sont inadéquates et ne protègent pas le public car elles sont fondées sur un effet thermique présumé. De plus, la sensibilité à des facteurs environnementaux peut être causée et aggravée par l'exposition électromagnétique, ce qu'elle nomme «l'électrohypersensibilité ». Elle recommande donc de réduire au minimum l'exposition.

[89] Dr Havas reproche ensuite à Santé Canada de n'utiliser que les études qui appuient son point de vue et d'ignorer celles qui le contredisent, notamment, la littérature scientifique concernant les effets non-thermiques. Elle dépose de nombreuses publications scientifiques qui démontrent que l'exposition aux radiofréquences, même d'un niveau inférieur à celles émises par l'antenne de télécommunication de Rogers, présente un risque pour la santé.

[90] M. McNamee critique les études auxquelles le Dr Havas fait référence. Il témoigne que Santé Canada ne retient que les études qui sont jugées fiables du point de vue scientifique afin de déterminer les limites d'exposition acceptables aux fins du Code de sécurité 6, et qu'à ce jour, ces études n'ont pas démontré, de manière concluante, qu'il y avait des effets nocifs sur la santé à l'intérieur des limites d'exposition recommandées dans le Code de sécurité 6.

[91] Dans les circonstances du cas présent, le Tribunal n'a pas à décider qui du Dr Havas ou de M. McNamee a raison. En effet, la question en litige n'est pas de déterminer si le Code de sécurité 6 protège adéquatement la santé du public canadien. L'abondante littérature scientifique déposée par ces deux témoins démontre, d'une part, que la communauté scientifique internationale s'intéresse à cette question depuis près de vingt ans et, d'autre part, qu'il n'y a toujours pas unanimité quant aux effets possibles sur la santé d'une exposition au champ électromagnétique, incluant les radiofréquences émises par les antennes de télécommunication.

[92] On peut certes comprendre que la Ville, qui tente de se renseigner à ce sujet, n'a pas trouvé de réponse définitive quant aux risques que l'antenne de télécommunication de Rogers peut présenter pour la santé de ses citoyens.

[93] La Cour suprême dans l'arrêt *Spraytech*<sup>20</sup>, énonce que l'article 410 LCV<sup>21</sup> est une disposition générale de bien-être qui s'ajoute aux pouvoirs spécifiques déjà conférés afin «de relever rapidement les nouveaux défis auxquels font face les collectivités locales sans qu'il soit nécessaire de modifier la loi provinciale habilitante». Selon la Cour

---

<sup>20</sup> 114957 *Canada Ltée (Spraytech, Société d'arrosage) c. Ville de Hudson*, 2001 CSC 40 (CanLII), par.19).

<sup>21</sup> L'article 410 LCV se lisait comme suit : «Pour assurer la paix, l'ordre, le bon gouvernement, la salubrité et le bien-être général sur le territoire de la municipalité, (...)». C'est l'équivalent de l'article 85 LCM actuel.

suprême, il faut donner à la loi octroyant des pouvoirs aux municipalités en des termes généraux une interprétation large, en fonction de ses buts et de ses objets, plutôt que de sa lettre.

[94] Dans ce même arrêt, la Cour suprême a interprété généreusement la notion de «bien-être général» de l'article 410 LCV et a reconnu la validité d'un règlement de la Ville de Hudson («**Hudson**») limitant l'utilisation des pesticides sur son territoire sur la base de cette notion, alors qu'aucune disposition spécifique de la LCV ne permettait à Hudson d'adopter une réglementation en la matière. Elle reconnaît que le règlement en question est valide puisque Hudson «...répondait aux craintes de ses résidents au sujet des risques que pourrait présenter pour la santé l'usage non essentiel de pesticides dans les limites de la Ville.» (Notre soulignement)<sup>22</sup>

[95] Ainsi, une preuve concluante des effets nocifs sur la santé n'est pas nécessaire :

«2 Peu importe que les pesticides constituent ou non en fait une menace pour l'environnement, la Cour est appelée à trancher la question de droit consistant à savoir si la Ville de Hudson (Québec) a agi dans le cadre de ses pouvoirs en adoptant un règlement régissant et restreignant l'utilisation de pesticides.»

[96] De plus, la Cour suprême, citant la *Déclaration ministérielle de Bergen sur le développement durable (1990)*, admet l'application du «principe de précaution» du droit international<sup>23</sup> :

« Un développement durable implique des politiques fondées sur le principe de précaution. Les mesures adoptées doivent anticiper, prévenir et combattre les causes de la détérioration de l'environnement. Lorsque des dommages graves ou irréversibles risquent d'être infligés, l'absence d'une totale certitude scientifique ne devrait pas servir de prétexte pour ajourner l'adoption de mesures destinées à prévenir la détérioration de l'environnement.»

[97] La preuve révèle que la question des ondes radios demeure controversée et la science continue de progresser. On ne peut donc reprocher à la Ville de vouloir répondre aux craintes de ses résidents concernant les risques pour la santé d'une exposition aux radiofréquences, tel que celles émises par la tour de télécommunication de Rogers. Il est raisonnable et rationnel dans ce contexte que la Ville se préoccupe d'éloigner, autant que possible, les tours de télécommunication des résidences.

[98] Ainsi, le Tribunal est d'avis que la Ville ne pouvait ignorer les craintes manifestées par ces citoyens, que celles-ci soient fondées ou non, et qu'elle était en droit de vouloir mettre fin à une controverse qui crée un climat malsain, apaiser les craintes des citoyens et favoriser la paix sociale. Les procédures d'expropriation du 50 Industriel ont donc été entreprises par la Ville afin de protéger le bien-être de ses citoyens, tel qu'indiqué à l'Avis d'expropriation.

---

<sup>22</sup> Précité note 20, par. 27.

<sup>23</sup> Précité note 20, par. 31.

### **a) Objection quant au rapport et au témoignage du Dr Havas**

[99] Bien que la qualité d'expert du Dr Havas ait été reconnue par Rogers, cette dernière affirme toutefois que le Dr Havas manque de partialité et d'objectivité, et par conséquent, que son rapport et son témoignage sont inadmissibles en preuve. Subsidiairement, Rogers demande au Tribunal de tenir compte de ces facteurs dans l'évaluation de la force probante de son témoignage.

[100] La Ville soutient, pour sa part, que le rapport et le témoignage du Dr Havas ne visent qu'à démontrer que les craintes des citoyens à l'égard des effets nocifs des ondes émises par les fréquences utilisées par la tour de télécommunication de Rogers ne sont pas sans fondement.

[101] Rogers demande au Tribunal d'écarter le rapport du Dr Havas, de même que son témoignage, pour les motifs suivants :

- a) le témoignage du Dr Havas ne présente pas le caractère de fiabilité pouvant le rendre nécessaire ou pertinent eu égard aux critères établis par la Cour suprême dans l'arrêt *R c. Mohan*<sup>24</sup>;
- b) le témoignage du Dr Havas a mis en évidence son manque d'objectivité flagrant et son activisme politique contre Santé Canada, Industrie Canada et les entreprises de téléphonie;
- c) cet activisme biaisé est notamment reflété par les positions extrêmes et exemptes de nuance exprimées par la Dr Havas sur son site internet, dans son document de présentation au Comité permanent sur la santé (PC-76), de même que dans son témoignage;
- d) Dr Havas prend systématiquement partie contre les sociétés de téléphonie sans fil, comme Rogers;
- e) les théories mises de l'avant par la Dr Havas ont majoritairement été rejetées par les instances concernées, et ce, notamment en raison de son manque d'objectivité et d'une méthodologie défailante.

[102] Il est manifeste que Dr Havas est une personne engagée. Elle reconnaît qu'elle est une activiste et qu'elle défend principalement des causes controversées qui sont susceptibles d'avoir un impact en matière de politique publique.

[103] Rogers soutient que le Tribunal doit exclure le rapport et le témoignage du Dr Havas car le manque d'objectivité et de partialité de cette dernière affecte leur fiabilité,

---

<sup>24</sup> [1994] 2 R.C.S. 9.

ce qui en retour affecte leur pertinence et leur nécessité. La Cour suprême dans l'arrêt *R. c. Mohan*<sup>25</sup> a énoncé ce qui suit en matière d'exclusion de la preuve pour ce motif :

« (...) D'autres considérations influent également sur la décision relative à l'admissibilité. Cet examen supplémentaire peut être décrit comme une analyse du coût et des bénéfices, à savoir «si la valeur en vaut le coût.». Le coût dans ce contexte n'est pas utilisé dans le sens économique traditionnel du terme, mais plutôt par rapport à son impact sur le procès. La preuve qui est par ailleurs logiquement pertinente peut être exclue sur ce fondement si sa valeur probante est surpassée par son effet préjudiciable, si elle exige un temps excessivement long qui est sans commune mesure avec sa valeur ou si elle peut induire en erreur en ce sens que son effet sur le juge des faits, en particulier le jury, est disproportionné par rapport à sa fiabilité. Bien qu'elle ait été fréquemment considérée comme un aspect de la pertinence juridique, l'exclusion d'une preuve logiquement pertinente, pour ces raisons, devrait être considérée comme une règle générale d'exclusion. Qu'elle soit traitée comme un aspect de la pertinence ou une règle d'exclusion, son effet est le même. Ce facteur fiabilité-effet revêt une importance particulière dans l'appréciation de l'admissibilité de la preuve d'expert<sup>26</sup>.»

[104] Quant à la nécessité du témoignage, la Cour suprême dans ce même arrêt, énonce que le critère de nécessité ne doit pas s'interpréter de façon trop stricte :

«(...) L'exigence est que l'opinion soit nécessaire au sens qu'elle fournit des renseignements « qui selon toute vraisemblance, dépassent l'expérience et la connaissance d'un juge ou d'un jury<sup>27</sup> ».

[105] Examinons la nature et l'objet du rapport et du témoignage du Dr Havas. La preuve révèle que son mandat est :

- 1) d'établir ce que le Code de sécurité 6 prend en considération dans l'établissement de sa norme pour le type de fréquences utilisées par Rogers, et
- 2) de faire état de la littérature scientifique démontrant des effets non-thermiques en deçà des normes du Code de sécurité 6 et de la puissance utilisée par Rogers pour les fréquences en jeu.

[106] En ce qui concerne le premier point, les témoignages du Dr Havas et de M. McNamee ne sont pas vraiment contradictoires. Quant au deuxième point, Dr Havas trace un portrait de l'état de la science sur les effets non-thermiques et explique les différentes études menées à ce sujet.

[107] Le rapport et le témoignage du Dr Havas n'ont pas pour but d'amener le Tribunal à retenir son opinion sur des faits mis en preuve en l'instance, mais plutôt à mettre en

---

<sup>25</sup> *Ibid.*

<sup>26</sup> *Ibid.*, p. 21.

<sup>27</sup> *Ibid.*, p. 23.

évidence qu'il existe des études scientifiques selon lesquelles les normes de Santé Canada sont insuffisantes et ne protègent pas le public canadien, notamment en ce qui concerne les effets non-thermiques. Le Tribunal n'a pas à évaluer si ces études scientifiques sont de meilleure qualité que celles retenues par Santé Canada, ou vice versa.

[108] Ainsi, le rapport et le témoignage du Dr Havas ont pour objet de démontrer un fondement rationnel à l'exercice du pouvoir d'expropriation exercé par la Ville et ils aident le Tribunal à comprendre le contexte social et la nature des préoccupations de la Ville lorsqu'elle a adopté la résolution autorisant l'expropriation du 50 Industriel et la résolution autorisant l'imposition d'une réserve sur le 411 Saint-Francis.

[109] Le Tribunal est d'avis que, dans le cas présent, l'effet de cette preuve n'est pas disproportionné par rapport à sa fiabilité. De plus, il ne fait aucun doute que les renseignements fournis dépassent l'expérience et la connaissance du Tribunal. Ainsi, il n'y a pas lieu d'exclure le témoignage et le rapport du Dr Havas au motif qu'ils ne présentent pas le caractère de fiabilité pouvant les rendre nécessaires ou pertinents au sens de l'arrêt *Mohan*.

[110] Rogers fait valoir également que dans les différentes instances où la Dr Havas a témoigné comme expert, son opinion n'a pas été retenue. Le fait que son opinion dans d'autres dossiers n'ait pas été retenue ne la rend pas nécessairement partielle dans des dossiers semblables<sup>28</sup>.

[111] Pour ces motifs, le Tribunal est d'avis que le rapport du Dr Havas, de même que son témoignage, sont admissibles en preuve.

[112] Quant à leur valeur probante, le professeur Jean-Claude Royer a identifié les critères relatifs à l'évaluation de la valeur probante du témoignage d'un expert :

«(...) Les critères généraux relatifs à l'évaluation d'une preuve ordinaire s'appliquent à l'expertise. Le juge tient compte, de plus, de la nature et de l'objet de l'expertise, de la qualification et de l'impartialité de l'expert, de l'ampleur et du sérieux de ses recherches, ainsi que du lien entre les opinions proposées et la preuve<sup>29</sup>.»

[113] Dans l'arrêt *Saguenay (Ville de) c. Mouvement laïque québécois*<sup>30</sup>, la Cour d'appel analyse la valeur probante du témoignage d'un expert et lui reproche son manque d'impartialité qui l'empêche de prendre une certaine distance vis-à-vis son client et la cause qu'il défend. Dans cette affaire, le témoignage de cet expert avait joué un rôle déterminant sur l'issue du litige, alors que dans le cas présent, la valeur probante du rapport et du témoignage du Dr Havas ont une importance relative dans la mesure où le Tribunal n'a pas à décider qui, du Dr Havas ou de M. McNamee, a raison,

<sup>28</sup> Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, 4<sup>e</sup> éd., Éditions Yvon Blais, p. 330, par. 468.

<sup>29</sup> *Ibid.* p. 22.

<sup>30</sup> 2013 QCCA 936.

ou si le Code de sécurité 6 protège adéquatement le public canadien. De plus, la possibilité que le témoignage du Dr Havas ou son rapport puisse induire en erreur le Tribunal n'est pas un facteur à considérer en l'espèce puisqu'ils ne portent pas sur une question en litige en tant que tel.

[114] Ainsi, l'objection de Rogers quant à l'admissibilité en preuve du rapport et du témoignage du Dr Havas est rejetée.

### **b) Requête de Rogers pour la réouverture des débats**

[115] Rogers a présenté au Tribunal une requête pour la réouverture des débats afin de lui permettre de déposer une preuve nouvelle, soit des articles écrits par la Dr Havas qui sont publiés sur son site Internet, où elle critique le témoignage de M. McNamee et émet des commentaires sur le déroulement des procédures, la pertinence de la preuve en matière de santé, la situation des avocats de Rogers, Santé Canada, le rôle à jouer pour les organes municipaux et provinciaux lorsque l'autorité fédérale ne fait pas son travail adéquatement, etc. Rogers plaide que ces documents sont nécessaires pour démontrer «le militantisme, l'activisme et le manque de partialité et d'objectivité» du Dr Havas et qu'un tel comportement est de nature à entraîner l'inadmissibilité de son témoignage.

[116] La requête en réouverture des débats est prévue à l'article 463 *C.p.c.* Le Tribunal jouit d'une grande discrétion en cette matière. La Cour d'appel dans *Symons General Insurance*<sup>31</sup> a précisé les contours de ce pouvoir discrétionnaire. Ainsi, le juge saisi d'une telle requête doit se demander si :

- 1) les nouveaux éléments de preuve étaient inconnus du requérant au moment du procès;
- 2) il lui était impossible, malgré sa diligence, de les connaître avant le procès, et
- 3) si ces nouveaux éléments de preuve pourront avoir une influence déterminante sur la décision à prendre.

[117] Dans le cas présent, les documents dont Rogers veut faire la preuve n'existaient pas au moment du procès si bien que cette preuve lui était forcément inconnue. Il reste

---

<sup>31</sup> *Symons General Insurance Co. c. Rochon* (2 mars 1995), Montréal 500-09-000865-931, J.E. 95-602 (C.A.).

alors à déterminer si la preuve envisagée est «de nature à faire plus de lumière sur le litige<sup>32</sup>».

[118] Le manque d'objectivité et d'impartialité du Dr Havas a déjà été plaidé par Rogers dans le cadre de son objection à l'admissibilité en preuve du rapport et du témoignage du Dr Havas.

[119] Le Tribunal est d'avis que les nouveaux éléments que Rogers tente d'introduire en preuve ne sont pas de nature à faire plus de lumière sur le litige, et ce, pour les mêmes motifs l'ayant amené à rejeter l'objection de Rogers quant à l'admissibilité en preuve du rapport et du témoignage du Dr Havas.

[120] Ainsi, la requête de Rogers en réouverture des débats est rejetée.

## **1.2. L'expropriation a pour but de favoriser une entreprise privée et n'est en conséquence d'aucune utilité publique**

[121] Mme White soutient que l'expropriation du 50 Industriel a pour but de favoriser une entreprise privée et n'est donc d'aucune utilité publique.

[122] Comme le soulignait le juge Letarte dans l'affaire *Ivanhoe*<sup>33</sup>, ce n'est pas parce que certains particuliers peuvent profiter d'un règlement municipal, que celui-ci est incompatible avec l'intérêt public. Il appartient à celui qui conteste de prouver non seulement l'absence d'intérêt public, mais aussi de démontrer des éléments de mauvaise foi et de favoritisme :

« Le principe mentionné précédemment (...) n'empêche pas comme il l'a déjà été mentionné plus haut que parfois certains individus, certains groupes d'individus, certaines corporations commerciales ou industrielles puissent bénéficier de la réglementation municipale. Il y a une importante distinction à faire entre le résultat d'un règlement municipal pour certains groupes ou certaines catégories de groupes concernés et le fait que la décision serait destinée à favoriser une partie au détriment de l'ensemble<sup>34</sup>. »

[123] C'est l'avis aussi du juge Paul Jolin dans la décision *Boucher c. Chambly (Ville)*<sup>35</sup> :

«Pendant longtemps on a donné à l'expression «fins municipales» ou «fins publiques» une portée limitée. On visait, par exemple, l'installation d'un système d'égoûts, la construction de rues, d'un garage municipal, etc. Au cours des dernières années, cette notion a évolué permettant ainsi aux villes, de s'adapter

<sup>32</sup> *Ibid.*, par. 4 et 5.

<sup>33</sup> *Ivanhoe Inc. c. Ville de Ste-Foy*, J.E. 82-59 (C.S.), p. 26.

<sup>34</sup> *Ibid.*, p. 33.

<sup>35</sup> REJB 1998-08136, par. 22.

à de nouvelles réalités, notamment économiques. Les tribunaux l'ont d'ailleurs reconnu et c'est ce qui fait dire à Monsieur le juge Forget<sup>36</sup> :

On a rappelé, à de nombreuses reprises, qu'une corporation ne pouvait exproprier qu'à des fins publiques. Ce principe est toujours valable, mais il appelle certaines explications. Traditionnellement, les corporations municipales expropriaient pour leurs fins propres et immédiates : rues, égouts, aqueducs, hôtels de ville, arénas, parc publics, etc. Depuis un certain nombre d'années, le législateur a élargi ce pouvoir dans ce qu'on pourrait appeler des expropriations nouvelle génération : le développement industriel ou résidentiel, la rénovation urbaine, etc. Les corporations municipales ne projettent pas alors d'utiliser, à leurs fins propres, les immeubles acquis, mais plutôt de les céder à des intérêts privés. L'intérêt public est toujours présent, puisqu'on recherche un développement harmonieux du territoire, pour le plus grand bien de la collectivité, et non l'avantage d'intérêts privés au détriment de l'intérêt public. (...) »

[124] Le juge Frank G. Barakett a fait une révision de la jurisprudence sur ce sujet dans l'affaire *Bouchard c. Notre-Dame du Portage (Municipalité)*<sup>37</sup>, où la question était de savoir si les procédures d'expropriation entreprises par la municipalité visaient une fin municipale d'intérêt public ou, si au contraire, il s'agissait de favoriser les intérêts d'un particulier.

« 22 « *Ce n'est pas, en principe, parce qu'un particulier est favorisé par une décision municipale que la Ville a agi frauduleusement ou en outrepassant ses pouvoirs.* »

23 «*Il arrive inévitablement que les actes posés par des corps municipaux, particulièrement ceux qui portent sur l'aménagement et l'usage des terrains, bénéficient à des intérêts particuliers.* » Que ces derniers puissent profiter d'une telle décision « [...] *n'est pas nécessairement incompatible avec l'intérêt public.*

24 *Il appartient à la demande de prouver non seulement l'absence d'intérêt public mais aussi des éléments de mauvaise foi ou de favoritisme de la part du conseil municipal* » et ce fardeau est lourd.» (Références omises)

[125] Quant à l'utilité publique, le juge Barakett ajoute :

« 27 « Il est de la discrétion du conseil de la ville d'appliquer les mesures les plus susceptibles de servir l'intérêt public même si l'expropriation peut entraîner des inconvénients pour certaines personnes.» (Références omises)

---

<sup>36</sup> *Belcourt Inc. c. Ville de Saint-Laurent* [1990] R.J.Q. (C.S.) 1122, 1133.

<sup>37</sup> EYB 2005-92846.



[126] Ainsi, le Tribunal est d'avis qu'il n'a pas été démontré que l'expropriation du 50 Industriel n'est d'aucune utilité publique et ne vise qu'à favoriser une entreprise privée.

### **1.3. L'expropriation est discriminatoire**

[127] Mme White, qui est d'origine autochtone, soutient que la Ville a exercé son pouvoir d'expropriation de façon discriminatoire.

[128] Mme White a acquis le 50 Industriel, le 15 janvier 2010. La preuve révèle, tout d'abord, que la Ville avait identifié le 50 Industriel comme un site potentiel et l'avait proposé à Rogers en avril 2008, et, ensuite, que la Ville avait entrepris des démarches auprès de l'ancien propriétaire du 50 Industriel, M. Routhier, avant que Mme White en devienne propriétaire.

[129] De plus, le 15 décembre 2009, la Ville a adopté la résolution autorisant l'expropriation du 50 Industriel, soit un mois avant que Mme White en fasse l'acquisition. Le Tribunal est donc d'avis que Mme White n'a pas démontré que la Ville a agi de manière discriminatoire dans l'exercice de son pouvoir d'expropriation.

### **1.4. L'Avis d'expropriation est nul en ce qu'il est devenu sans objet**

[130] La preuve révèle que le 15 décembre 2009, Rogers accepte le 50 Industriel à certaines conditions, dont celle que la Ville en devienne propriétaire dans les 60 jours, ce qui ne s'est pas réalisé, en raison, notamment, de la contestation de Mme White. Rogers est d'avis que la Ville n'a pas d'expectative de devenir propriétaire du 50 Industriel à brève échéance et elle décide donc d'aller de l'avant avec son projet au 411 Saint-Francis. Ainsi, le 24 août 2010, Rogers informe la Ville qu'elle n'entend pas utiliser le 50 Industriel.

[131] Cependant, malgré la position prise par Rogers, celle-ci continue ses discussions avec la Ville. Le 29 septembre 2010, une rencontre a lieu entre M. Plourde, certains représentants de la Ville et M. Côté. À la suite de cette rencontre, la Ville propose à Rogers de lui accorder jusqu'au 15 mai 2011 pour devenir propriétaire du 50 Industriel.

[132] Le 8 octobre 2010, Rogers informe la Ville qu'elle ne voit pas de motif valable de retarder son projet. Elle est d'avis que ce délai «ne ferait que retarder l'inévitable».

[133] Ainsi, il est incontestable que Rogers favorise le 411 Saint-Francis pour son projet. Cependant, en aucun temps ni Rogers ni Industrie Canada n'a opposé un refus définitif du 50 industriel.

[134] Qu'en est-il du fait qu'Industrie Canada a approuvé l'installation de Rogers au 411 Saint-Francis ?

[135] En tant que détenteur d'une licence de spectres, Rogers n'a pas à demander l'approbation d'Industrie Canada chaque fois qu'elle désire ériger une nouvelle tour, mais elle doit néanmoins obtenir une confirmation d'Industrie Canada à l'effet que les exigences de la Circulaire ont été rencontrées, plus particulièrement en ce qui concerne la consultation du public et de l'ARUS.

[136] L'approbation d'Industrie Canada démontre que Rogers a satisfait au processus de consultation et aux conditions de la Circulaire, soit :

- a) l'étude du partage d'une infrastructure,
- b) la communication avec l'ARUS pour les exigences locales,
- c) la notification au public, et
- d) le respect des exigences «générales et techniques».

[137] Dans les faits, Industrie Canada ne fait qu'approuver l'emplacement du système d'antennes. Cette approbation n'impose pas à Rogers l'obligation d'ériger ses installations à cet endroit. Ceci est confirmé par le représentant d'Industrie Canada, M. Côté, qui témoigne que la résolution de l'impasse prévue à la Circulaire ne vise que les conditions qui y sont prévues ainsi que le processus de consultation et n'empêche pas l'obligation de construire au 411 Saint-Francis. D'ailleurs, la preuve révèle que même après avoir reçu l'approbation d'Industrie Canada, le 26 juillet 2010, Rogers continue de discuter avec la Ville quant à la possibilité de s'installer au 50 Industriel.

[138] Ainsi, le seul motif invoqué par Rogers pour refuser le 50 Industriel est le délai lié au processus d'expropriation. C'est ce qui appert, notamment, du courriel que M. Plourde adresse à M. Brunet, le 8 octobre 2010, où il indique qu'il ne voit aucun motif valable de reporter à plus tard la construction de leur site de télécommunication. Il n'est fait aucune mention que Rogers doit s'installer au 411 Saint-Francis, vu l'approbation d'Industrie Canada. (Notre soulignement)

[139] Il est déconcertant d'envisager que la Ville puisse entreprendre des procédures d'expropriation sans savoir si en bout de ligne les espaces expropriés serviront aux fins auxquelles ils sont destinés. Cependant, en l'absence d'un refus définitif de la part de Rogers, le Tribunal n'est pas convaincu que l'expropriation est devenue sans objet. De plus, le Tribunal qui doit décider du droit à l'expropriation n'a pas à anticiper les difficultés que la Ville pourra rencontrer dans la réalisation de son projet d'expropriation.

[140] Par conséquent, le Tribunal est d'avis que la Ville n'a pas exercé son pouvoir d'expropriation à l'égard du 50 Industriel de manière abusive.

## 2) L'inconstitutionnalité de l'Avis d'expropriation

[141] Mme White, de même que Rogers, soutiennent que l'Avis d'expropriation est inconstitutionnel, car il s'agit d'une manœuvre de la part de la Ville pour contraindre Rogers à installer son système d'antennes à un endroit plutôt qu'à un autre, et ainsi, déterminer l'emplacement des systèmes d'antennes sur son territoire.

[142] Les activités de fourniture de services de communication sans fil sont soumises à la compétence exclusive du Parlement fédéral en matière de radiocommunication, conformément à l'article 92(10) de la *Loi constitutionnelle*.

[143] À titre de fournisseur de services de communication sans fil, Rogers est assujéti au cadre législatif fédéral en matière de radiocommunication, incluant les normes établies par Industrie Canada aux termes de la *Loi sur la radiocommunication*.

[144] Mme White et Rogers plaident que l'Avis d'expropriation et la résolution qui l'autorise doivent être déclarés nuls, inconstitutionnels et *ultra vires* des pouvoirs dévolus à la Ville aux termes des articles 29.4 et 570 LCV et de l'article 75 de la LE en ce qu'ils entravent l'exercice de la compétence exclusive fédérale en matière de radiocommunication.

[145] Mme White et Rogers soutiennent qu'en raison de sa nature intégrée, la compétence exclusive du Parlement fédéral s'exerce sur l'ensemble des composantes du réseau de radiocommunication à travers le Canada, y compris la détermination des lieux d'emplacement des tours de télécommunication. Ainsi, la Ville par ses actes entrave l'exercice de la compétence fédérale.

[146] La Ville rétorque qu'elle ne peut être accusée d'entrave à la compétence fédérale alors qu'elle cherche à acquérir un site de moindre impact situé dans l'aire de recherche définie par Rogers et acceptée par Rogers et Industrie Canada.

[147] Personne ne conteste, en l'espèce, que la radiocommunication est de compétence fédérale. Dans l'arrêt *Pilots Association*, la Cour suprême a défini le terme «entrave» comme suit :

« [45] Le terme «entrave» est plus fort que «toucher». Il suppose une incidence qui non seulement touche le coeur de la compétence fédérale, mais le touche d'une façon qui porte à la compétence fédérale une atteinte grave ou importante<sup>38</sup>. »

[148] Le Tribunal est d'avis qu'il n'y a pas d'entrave à la compétence fédérale, dans les circonstances du cas présent, puisque la Ville ne fait qu'offrir le 50 Industriel à Rogers, elle ne l'oblige pas à s'y installer. Rogers demeure donc entièrement libre de ne pas installer ses équipements au 50 Industriel.

---

<sup>38</sup> *Québec (Procureur général) c. Canadian Owners and Pilots Association*, [2010] 2 R.C.S. 536.

[149] Ainsi, il n'a pas été démontré que l'Avis d'expropriation, de même que la résolution à son soutien, sont nuls, *ultra vires* et inconstitutionnels et le Tribunal va rejeter la requête de Mme White contestant l'expropriation, ainsi que celle de l'intervenante Rogers.

[150] Quant aux dépens, en matière d'expropriation et d'imposition de réserve, l'usage suivi par les tribunaux est que l'expropriant supporte les dépens. Ainsi, la requête de Mme White sera rejetée sans frais<sup>39</sup>.

**B) La Ville a-t-elle utilisé son pouvoir d'imposer un avis de réserve à l'égard du 411 Saint-Francis de manière abusive? Si la réponse est négative, cet avis de réserve constitue-t-il une entrave inconstitutionnelle à la compétence fédérale en matière de radiocommunication ?**

### **1) Le pouvoir de posséder un immeuble pour fin de réserve foncière**

[151] L'article 29.4 LCV prévoit «*qu'une municipalité peut posséder des immeubles à des fins de réserve foncière*». La Cour suprême dans l'arrêt *Leiriao c. Val-Bélair (Ville de)*<sup>40</sup>, a reconnu le principe qu'une municipalité peut exproprier pour des réserves foncières.

[152] L'Avis de réserve indique que la Ville impose un avis de réserve afin d'assurer le développement harmonieux de son territoire. Quant à la résolution autorisant l'Avis de réserve, la Ville décrit les démarches de Rogers afin de trouver un terrain pour y ériger sa tour de télécommunication, lesquelles ont mené à l'expropriation du 50 Industriel, et conclut à l'émission d'un avis de réserve sur le 411 Saint-Francis, vu «la nécessité de voir à l'intérêt et au bien-être de la population de la Ville de Châteauguay et à l'organisation harmonieuse du territoire<sup>41</sup>».

[153] Tel que mentionné précédemment dans le cadre de l'analyse de l'expropriation du 50 Industriel, le Tribunal est d'avis que la Ville, dans les circonstances du cas présent, a agi afin de protéger le bien-être de ses citoyens.

### **2) L'abus de pouvoir**

---

<sup>39</sup> *Municipalité de Champlain c. Marchand*, J.E. 2006-6 (C.S.), par. 114.

<sup>40</sup> [1991] 3 R.C.S. 349.

<sup>41</sup> Annexes C.1 et C.2.

[154] Bien que Mme White et Rogers reconnaissent de manière générale le pouvoir d'expropriation que possède la Ville, ils contestent la façon dont ce pouvoir a été exercé dans les circonstances et soutiennent que la Ville a agi de mauvaise foi et de façon abusive, ce qui vicie le fond de sa décision.

[155] Dans l'arrêt *Landreville c. Boucherville (Ville de)*, la Cour suprême a décidé qu'il y avait lieu d'annuler un acte posé sous un faux motif et de mauvaise foi par une municipalité. La Cour suprême rappelle qu'un tribunal ne peut intervenir pour modifier une décision d'une municipalité que s'il est démontré « *qu'il y a eu fraude ou violation de la loi ou abus de pouvoir si manifeste que cela équivaut à une fraude envers le public ou les parties intéressées.* »<sup>42</sup>.

[156] Dans ce même arrêt, la Cour suprême établit que le fardeau de la preuve incombe à la partie qui conteste le droit à l'expropriation et qualifie de « lourd » le fardeau d'établir la commission d'un « abus de pouvoir équivalant à fraude » et « ayant pour effet une injustice flagrante »<sup>43</sup>.

[157] Dans l'affaire *Boucher c. Chambly (Ville)*<sup>44</sup>, le juge Paul Jolin, citant le juge Letarte dans la décision *Ivanhoe*<sup>45</sup> énumère les critères établis par la jurisprudence lorsqu'il s'agit de contester une décision prise par une municipalité :

8 La jurisprudence a, depuis longtemps, établi les règles devant guider la Cour lorsqu'on lui demande la révision ou l'annulation d'une décision prise par un Conseil municipal. Dans un jugement qu'il prononçait dans une affaire comportant certaines analogies avec la présente, Monsieur le juge Letarte, citant une abondante jurisprudence, en donne l'énumération suivante :

« A) La Cour supérieure ne possède aucun droit d'agir en appel des décisions du conseil municipal et ne peut substituer sa propre opinion à l'exercice de la discrétion qui est propre à la corporation municipale.

B) Dans l'exercice de son pouvoir de surveillance, la Cour supérieure ne doit intervenir que si le Conseil municipal a agi avec discrimination, illégalité équivalant à fraude et causant une injustice flagrante. (Les soulignements sont dans le texte)

9 Plus loin, il cite un extrait de l'arrêt *Landreville* de la Cour suprême où elle acceptait la formulation adoptée par le juge de première instance et qui disait :

Il a été établi par de nombreux arrêts relatifs à des décisions des municipalités que les Tribunaux ne doivent pas modifier ces décisions à moins qu'on puisse prouver qu'il y a eu fraude ou violation de la loi ou abus de pouvoir si manifeste que cela équivaut à une fraude envers le public ou les parties intéressées.

---

<sup>42</sup> [1978] 2 R.C.S. 801, p. 808.

<sup>43</sup> *Ibid.*, p. 809.

<sup>44</sup> REJB 1998-08136.

<sup>45</sup> *Ivanhoe Inc. c. Ville de Ste-Foy*, préc., note 28.

C) Il appartient à la demanderesse de prouver la discrimination, l'illégalité et le préjudice grave équivalant à fraude qu'elle allègue.

D) Le fait que certains particuliers puissent profiter d'un règlement municipal n'est pas nécessairement incompatible avec l'intérêt public. Il appartient à la demande de prouver non seulement l'absence d'intérêt public mais aussi des éléments de mauvaise foi ou de favoritisme de la part du Conseil municipal. »

[158] Dans l'arrêt *Ville de Bois-des-Filion*<sup>46</sup>, la Cour d'appel est appelée à se prononcer sur la validité d'une expropriation. Elle énonce :

« [44] Si une municipalité peut exproprier dans l'unique but de se constituer une banque de terrains, je ne peux concevoir qu'elle serait empêchée d'exproprier un terrain dans le but d'y aménager un parc dans le cadre d'un projet en cours. Évidemment, il doit s'agir d'un projet sérieux; je le répète, tout cela dépend de la bonne foi de la municipalité. (...)» (Notre soulignement)

[159] Dans l'arrêt *Immeubles Yale ltée c. Kirkland (Ville de)*<sup>47</sup>, le juge Dalphond, saisi d'une requête pour permission d'en appeler d'un jugement de la Cour supérieure ayant rejeté une requête en contestation du droit d'exproprier, remarque que le juge de première instance a retenu de la preuve que la Ville agissait en tout temps de bonne foi.

[160] Dans l'arrêt *Warwick (Ville de) c. Carrières PCM (1994) inc.*<sup>48</sup>, la Cour d'appel définit ainsi la mauvaise foi de la part d'une municipalité:

« [25] La mauvaise foi comprend les actes délibérément accomplis dans l'intention de nuire mais aussi ceux qui se démarquent tellement du contexte législatif dans lequel ils sont posés qu'un tribunal ne peut raisonnablement conclure qu'ils l'ont été de bonne foi. Tel est le cas de l'insouciance grave qui « implique un dérèglement fondamental des modalités de l'exercice du pouvoir, à tel point que l'on peut en déduire l'absence de bonne foi et présumer la mauvaise foi ».

[26] Une personne morale ne pouvant agir que par ses agents, la bonne ou la mauvaise foi de la municipalité sera déterminée à l'examen de la conduite de ses conseillers ou agents.

[27] Dans sa sphère opérationnelle, une municipalité engagera sa responsabilité civile si elle commet une faute dans le traitement d'une demande de permis, si son comportement s'écarte de celui de la personne raisonnable. Dans tous les cas, l'appréciation de la faute demeure une question contextuelle de faits et de circonstances. » (Références omises) (Les soulignements sont dans le texte)

<sup>46</sup> *Ville de Bois-des-Filion c. Poelman*, J.E. 2001-895 (C.A.).

<sup>47</sup> AZ-50725276 (C.A.), par. 3.

<sup>48</sup> [2007] QCCA 1270, par. 25 à 27.

[161] Ainsi, bien que la jurisprudence reconnaisse une grande discrétion à une municipalité pour imposer une réserve, cette discrétion doit néanmoins être exercée de bonne foi, à défaut de quoi elle peut constituer un abus de pouvoir.

[162] Le Tribunal est d'avis que la mauvaise foi de la Ville est mise en évidence par le fait que :

- a) en aucun temps pendant les deux ans et demi que durent les négociations avec Rogers, la Ville n'a manifesté son intention d'exproprier le 411 Saint-Francis, notamment pour fin de réserve foncière;
- b) depuis mars 2008, la Ville sait que Rogers désire implanter ses équipements sur le 411 Saint-Francis. Cependant, elle n'émet l'Avis de réserve qu'en octobre 2010, après que Rogers lui ai signifié qu'elle n'attendra pas l'issue des procédures d'expropriation du 50 Industriel;
- c) le 4 octobre 2010, quatre jours avant l'adoption de la résolution autorisant l'Avis de réserve, la Ville propose à Rogers de la laisser installer sa tour d'antennes au 411 Saint-Francis, advenant que ses procédures d'expropriation à l'égard du 50 Industriel échouent;
- d) le contenu de la résolution autorisant l'Avis de réserve est sans équivoque, l'objectif de la Ville est de bloquer le projet de Rogers. Il y est fait mention de l'opposition des citoyens au projet de Rogers d'implanter une antenne de télécommunication au 411 Saint-Francis; des démarches entreprises par la Ville pour trouver un site de moindre impact; de l'identification du 50 Industriel comme étant un site de moindre impact; des procédures d'expropriation entreprises par la Ville à l'égard du 50 Industriel; et du fait que Rogers n'entend pas attendre l'issue des procédures d'expropriation avant de débiter la construction de son antenne de télécommunication au 411 Saint-Francis.

[163] Manifestement, en imposant l'Avis de réserve sur le 411 Saint-Francis, le but premier de la Ville est de faire obstacle au projet de Rogers, soit l'installation d'un système d'antennes sur ce terrain. Dans les faits, hormis la décision de Rogers d'implanter sa tour de télécommunication au 411 Saint-Francis sans attendre l'issue des procédures d'expropriation du 50 Industriel, la Ville n'aurait pas émis l'Avis de réserve.

[164] Il s'agit, dans les circonstances du cas présent, d'un usage abusif et déraisonnable du pouvoir d'expropriation. La Ville, après que toutes ses manœuvres

eurent échoué, a décidé d'avoir raison de Rogers en imposant un avis de réserve sur le terrain qu'elle a choisie. En l'espèce, l'imposition de l'Avis de réserve est un acte délibérément accompli dans l'intention de nuire à Rogers ou, à tout le moins, qui se démarque tellement du contexte législatif dans lequel il est posé que le Tribunal ne peut conclure qu'il l'a été de bonne foi. Le comportement de la Ville est empreint de mauvaise foi, ce qui vicie les actes qu'elle a posés et entraîne leur nullité, abstraction faite des intentions qu'elle a pu former pour atteindre ses fins.

[165] Ainsi, le Tribunal est d'avis que l'Avis de réserve, la résolution à son soutien et son renouvellement sont nuls.

[166] Vu la conclusion à laquelle le Tribunal en arrive quant à la validité de l'Avis de réserve, il ne se prononcera pas sur la question constitutionnelle.

#### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[167] **REJETTE** la requête pour la réouverture des débats de Rogers Communications inc., **avec dépens**;

[168] **REJETTE** l'objection de Rogers Communications inc. quant à l'admissibilité en preuve du rapport et du témoignage du Dr Havas.

#### Dossier # 760-05-005093-107

[169] **REJETTE** la requête en contestation d'un avis d'expropriation ré-amendée de l'intervenante Rogers Communications inc. dans le dossier, **avec dépens**;

[170] **REJETTE** la requête en contestation d'un avis d'expropriation de la demanderesse Christina White dans le dossier, **sans frais**.

#### [171] Dossier # 760-05-005158-108

[172] **ACCUEILLE** la requête de la demanderesse Rogers Communications inc. en contestation d'un avis d'imposition de réserve amendée;

[173] **ANNULE** l'Avis de réserve, la résolution # 2010 10 04 Point K5 à son soutien et son renouvellement;

[174] **ORDONNE** au directeur du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Châteauguay de radier l'avis d'imposition de réserve, inscrit au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Châteauguay sous le numéro 17 619 626 en date du 12 octobre 2010, et l'avis de renouvellement de l'avis d'imposition de réserve inscrit au bureau de la publicité des droits de la circonscription



foncière de Châteauguay sous le numéro 19 459 080 en date du 2 octobre 2012, à l'encontre des immeubles suivants :

**Lot 48-500 de la Paroisse de Saint-Joachim-de-Châteauguay,  
circonscription foncière de Châteauguay**

« De figure triangulaire, borné vers le Sud par une partie du lot 49-721, vers l'Ouest par le lot 48-501, vers le Nord-Est par le lot 1 (Municipalité : Réserve Indienne de Kahnawake – Circonscription foncière : Laprairie – Cadastre : Seigneurie de Sault-Saint-Louis).

Commençant au point « A », le point « A » étant situé sur la limite Sud-Ouest du lot 1 (Municipalité : Réserve Indienne de Khanawake – Circonscription foncière : Laprairie – Cadastre : Seigneurie de Sault-Saint-Louis) au point d'intersection de la ligne de division des lots 48-500 (Municipalité : Ville de Châteauguay – Circonscription foncière : Châteauguay – Cadastre : Paroisse de Saint-Joachim-de-Châteauguay) et 49-721 (Municipalité : Ville de Châteauguay – Circonscription foncière : Châteauguay-Cadastre : Paroisse de Saint-Joachim-de-Châteauguay) avec ladite limite Sud-Ouest dudit lot 1 (Municipalité : Réserve Indienne de Khanawake – Circonscription foncière : Laprairie – Cadastre : Seigneurie de Sault-Saint-Louis), le point « A » étant le point de départ.

De là, mesurant une distance de 9,20 mètres suivant une direction Ouest jusqu'au point « B » ; de là, mesurant une distance de 6,96 mètres suivant une direction Nord jusqu'au point « C »; de là, mesurant une distance de 11,60 mètres suivant une direction Sud-Est jusqu'au point « A » ; point de départ.

Contenant en superficie 32,0 mètres carrés.

Ce lot 48-500 est montré par les lettres « A-B-C-A » sur le plan ci-attaché. »

**Lot 49-721 Partie de la Paroisse de Saint-Joachim-de-  
Châteauguay, circonscription foncière de Châteauguay**

« De figure irrégulière, bornée vers le Nord-Est par le lot 1 (Municipalité : Réserve Indienne de Kahnawake – Circonscription foncière : Laprairie – Cadastre : Seigneurie de Sault-Saint-Louis), vers le Sud-Est et vers le Sud par une autre partie du lot 49-721, vers l'Ouest par le lot 49-747, vers le Nord par le lot 48-500.

Commençant au point « A », le point « A » étant situé sur la limite Sud-Ouest du lot 1 (Municipalité : Réserve Indienne de Khanawake – Circonscription foncière : Laprairie – Cadastre : Seigneurie de Sault-Saint-Louis) au point d'intersection de la ligne de division des

lots 48-500 (Municipalité : ville de Châteauguay – Circonscription foncière : Châteauguay – Cadastre : Paroisse de Saint-Joachim-de-Châteauguay) et 49-721 (Municipalité : ville de Châteauguay – Circonscription foncière : Châteauguay – Cadastre : Paroisse de Saint-Joachim-de-Châteauguay) avec ladite limite Sud-Ouest dudit lot 1 (Municipalité : Réserve Indienne de Kahnawake – Circonscription foncière : Laprairie – Cadastre : Seigneurie de Sault-Saint-Louis), le point « A » étant le point de départ.

De là, mesurant une distance de 8,40 mètres suivant une direction Sud-Est jusqu'au point « D » ; de là, mesurant une distance de 9,89 mètres suivant une direction Sud-Ouest jusqu'au point « E »; de là, mesurant une distance de 9,89 mètres suivant une direction Ouest jusqu'au point « F »; de là, mesurant une distance de 13,04 mètres suivant une direction Nord jusqu'au point « B »; de là, mesurant une distance de 9,20 mètres suivant une direction « Est » jusqu'au point « A »; point de départ.

Contenant en superficie 165,7 mètres carrés.

Cette partie du lot 49-721 est montrée par les lettres « A-D-E-F-B-A » sur le plan ci-attaché. »

[175] **AVEC DÉPENS.**

---

MICHELINE PERRAULT, J.C.S.

**Me André J. Bélanger**  
Procureur de Christina White

**Me Pierre Lefebvre**  
**Me Vincent Cérat Lagana**  
Procureurs de Rogers Communications Inc.

**Me Patrice Gladu**  
**Me Sébastien Dorion**  
Procureurs de la Ville de Châteauguay

**Me Benoit Belleau**  
**Me Simon Larose**  
Représentant le Procureur général du Québec

Dates d'audience : Les 13, 14, 15 et 16 février 2012 et 18, 19, 20, 21 et 22 février 2013

## ANNEXE « A »

---

### LES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES PERTINENTES

---

#### a) Loi sur les cités et villes (LCV)

**29.4.** Une municipalité peut posséder des immeubles à des fins de réserve foncière.

(...)

**570.** Le conseil peut, en se conformant aux dispositions des articles 571 et 572 et aux procédures d'expropriation prévues par la loi,

a) (...)

b) (...)

c) s'approprier tout immeuble ou partie d'immeuble ou servitude dont il a besoin pour toutes fins municipales, y compris le stationnement des voitures automobiles.

Les dispositions ci-dessus du présent article ne doivent pas être interprétées comme restreignant le droit que le conseil peut posséder par ailleurs d'acquérir de gré à gré des immeubles pour les mêmes fins.

#### b) Loi sur l'expropriation (LE)

**35.** Le présent titre régit toutes les expropriations permises par les lois du Québec et prévaut sur les dispositions inconciliables de toute loi générale ou spéciale.

**40.** L'instance d'expropriation commence par la signification au propriétaire de l'immeuble ou au titulaire du droit réel immobilier à exproprier d'un avis d'expropriation contenant notamment:

1° la mention du numéro du lot sur lequel les droits sont acquis par expropriation;

2° un énoncé précis des fins de l'expropriation;

3° une notification à l'effet que l'exproprié a 15 jours pour comparaître devant le Tribunal et a 30 jours pour contester, devant la Cour supérieure, le droit à l'expropriation;

4° une demande à l'exproprié de déclarer par écrit à l'expropriant, dans les 15 jours de la signification de l'avis d'expropriation, les noms et adresses de ses locataires, la nature, la date, la durée et le loyer de chaque bail ainsi que les noms et adresses des occupants de bonne foi et les conditions auxquelles ils occupent les lieux.

L'avis doit aussi reproduire le texte contenu à l'annexe I.

**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 requête à la Cour supérieure du district où est situé le bien à exproprier. Cette requête 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.

**69.** La réserve prohibe, pendant sa durée, toute construction, amélioration ou addition sur l'immeuble qui en fait l'objet, sauf les réparations. Si l'immeuble est exproprié avant l'expiration de la réserve, l'évaluation de l'indemnité doit être établie en fonction de la date de l'expropriation, mais sans tenir compte de la plus-value qui est attribuable à l'imposition de la réserve, à l'expropriation ou à l'exécution des travaux publics faisant suite à l'expropriation.

La réserve peut aussi avoir pour objet l'imposition d'une servitude de nonaccès ou d'une autre servitude réelle. Dans ce cas les dommages-intérêts résultant du préjudice causé par l'imposition ultérieure de la servitude s'évaluent à la date de l'imposition de la réserve.

**70.** Il n'est pas tenu compte, dans la fixation d'une indemnité de réserve ou d'expropriation, des constructions, améliorations ou additions faites après la date d'imposition de la réserve jusqu'à son expiration ni des baux consentis pendant que dure la réserve, dans la mesure où leur durée excède le temps à courir avant l'expiration de cette dernière.

**75.** Peut imposer une réserve sur un bien quiconque est autorisé par la loi à exproprier ce bien, dans la même mesure, aux mêmes fins et avec les mêmes autorisations.

c) Loi sur les compétences municipales (LCM)

**2.** Les dispositions de la présente loi accordent aux municipalités des pouvoirs leur permettant de répondre aux besoins municipaux, divers et évolutifs, dans l'intérêt de leur population. Elles ne doivent pas s'interpréter de façon littérale ou restrictive.

**85.** En outre des pouvoirs réglementaires prévus à la présente loi, toute municipalité locale peut adopter tout règlement pour assurer la paix, l'ordre, le bon gouvernement et le bien-être général de sa population.

d) Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)

**113.** Le conseil d'une municipalité peut adopter un règlement de zonage pour l'ensemble ou une partie de son territoire.

Ce règlement peut contenir des dispositions portant sur un ou plusieurs des objets suivants :

(...)

14.1° régir ou restreindre par zone l'installation, l'entretien, le nombre et la hauteur des antennes de télécommunication et autres dispositifs semblables;

(...)

e) Loi sur la radiocommunication (LR)

**5. (1)** Sous réserve de tout règlement pris en application de l'article 6, le ministre peut, compte tenu des questions qu'il juge pertinentes afin d'assurer la constitution ou les modifications ordonnées de stations de radiocommunication ainsi que le développement ordonné et l'exploitation efficace de la radiocommunication au Canada :

(...)

f) approuver l'emplacement d'appareils radio, y compris de systèmes d'antennes, ainsi que la construction de pylônes, tours et autres structures porteuses d'antennes;

(...)

f) Loi constitutionnelle de 1867 (Loi constitutionnelle)

**91.** Il sera loisible à la Reine, de l'avis et du consentement du Sénat et de la Chambre des Communes, de faire des lois pour la paix, l'ordre et le bon gouvernement du Canada, relativement à toutes les matières ne tombant pas dans les catégories de sujets par la présente loi exclusivement assignés aux législatures des provinces; mais, pour plus de garantie, sans toutefois restreindre la généralité des termes ci-haut employés dans le présent article, il est par la présente déclaré que (nonobstant toute disposition contraire énoncée dans la présente loi) l'autorité législative exclusive du parlement du Canada s'étend à toutes les matières tombant dans les catégories de sujets ci-dessous énumérés, savoir :

(...)

**29.** Les catégories de sujets expressément exceptés dans l'énumération des catégories de sujets exclusivement assignés par la présente loi aux législatures des provinces

**92.** Dans chaque province la législature pourra exclusivement faire des lois relatives aux matières tombant dans les catégories de sujets ci-dessous énumérés, savoir :

**10.** Les travaux et entreprises d'une nature locale, autres que ceux énumérés dans les catégories suivantes :

e) Lignes de bateaux à vapeur ou autres bâtiments, chemins de fer, canaux, télégraphes et autres travaux et entreprises reliant la province à une autre ou à d'autres provinces, ou s'étendant au-delà des limites de la province;

(...)

**ANNEXE « B »**

**« B.1 »**

**AVIS D'EXPROPRIATION**

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE BEAUHARNOIS

No :SAI-M-165224-1002

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DU QUÉBEC**

(Section des affaires  
immobilières)

**VILLE DE CHÂTEAUGUAY,**  
personne morale de droit public, ayant  
son hôtel de Ville au 5, boulevard  
d'Youville, à Châteauguay, district  
judiciaire de Beauharnois, province de  
Québec, J6J 2P8,

Tél. : (450) 698-3000  
Télec. : (450) 698-3018

*Expropriante*

-c.-

**MADAME CHRISTINA WHITE,**  
Domiciliée et résidant au [...] dans la  
Réserve indienne de Kahnawake,  
district judiciaire de Longueuil, province  
de Québec, [...],

*Expropriée*

**AVIS D'EXPROPRIATION**

(Art. 40 et ss., *Loi sur l'expropriation*, L.R.Q., E-24)

**À :** **MADAME CHRISTINA WHITE**  
[...]Réserve Indienne de Kahnawake (Québec) [...]

1. Soyez avisée que la Ville de Châteauguay a décrété, par la résolution numéro 2010-56 en date du 18 janvier 2010 dont copie est jointe à la présente, l'expropriation du lot **165-4 Partie** de la Paroisse de Saint-Joachim-de-Châteauguay, circonscription foncière de Châteauguay, sise en la Ville de Châteauguay, dont vous apparaissez être la propriétaire;

**DÉSIGNATION**

**Lot 165-4 Partie**

*(Paroisse de Saint-Joachim-de-Châteauguay, circonscription foncière de Châteauguay, en la Ville de Châteauguay)*

*« De figure irrégulière, bornée vers le Nord-Ouest par le lot 165-7, vers le Nord-Est par le lot 1 (Cadastre : Seigneurie de Sault-Saint-Louis – Municipalité : Réserve Indienne de Kahnawake – Circonscription foncière : Laprairie), vers les lignes Sud-Est et vers le Sud-Ouest par une autre partie du lot 165-4, vers une autre ligne Sud-Ouest par le lot 165-5 (boulevard industriel).*

*Commençant au point « A », le point « A » étant situé sur la limite Nord-Est du lot 165-5 (boulevard industriel) au point d'intersection de la ligne de division des lots 165-4 et 165-7 avec ladite limite Nord-Est dudit lot 165-5 (boulevard industriel), le point « A » étant le point de départ.*

*De là, mesurant une distance de 59,93 mètres suivant une direction Nord-Est jusqu'au point « B »; de là, mesurant une distance de 13,11 mètres suivant une direction Sud-Est jusqu'au point « C » ; de là, mesurant une distance de 14,52 mètres suivant une direction Sud-Ouest jusqu'au point « D »; de là, mesurant une distance de 8,53 mètres suivant une direction Nord-Ouest jusqu'au point « E »; de là, mesurant une distance de 45,72 mètres suivant une autre direction Sud-Ouest jusqu'au point « F »; de là, mesurant une distance de 4,58 mètres le long d'un arc de cercle ayant un rayon de 368,13 mètres suivant une autre direction Nord-Ouest jusqu'au point « A »; point de départ.*

*Contenant en superficie 398,7 mètres carrés.*

*Cette partie du lot 165-4 est montrée par les lettres « A-B-C-D-E-F-A » sur le plan ci-attaché. »*

Lequel est plus amplement montré et décrit à un plan et à une description technique préparés le 4 février 2010, par Danny Drolet, arpenteur-géomètre, sous le numéro 21406 de ses minutes et qui accompagnent le présent avis pour valoir comme si récité au long;

2. L'expropriation du lot 165-4 Partie de la Paroisse de Saint-Joachim-de-Châteauguay, circonscription foncière de Châteauguay, sise en la Ville de Châteauguay, décrite au plan et description technique annexés aux présentes, est requise pour l'implantation d'une tour de télécommunication dans l'optique de l'organisation harmonieuse du territoire et l'intérêt de la population;
3. Cette expropriation est décrétée en vertu de l'article 570 de la *Loi sur les cités et villes*, L.R.Q., c. C-19 qui confère à Ville de Châteauguay, le pouvoir de s'approprier tout immeuble dont elle a besoin pour toutes fins municipales relevant de sa compétence et en vertu de la *Loi sur les compétences municipales*, L.R.Q., c. C-47.1;



4. Vous avez quinze (15) jours à compter de la signification du présent avis pour comparaître devant le Tribunal administratif du Québec, section des affaires immobilières, situé au 500, boulevard René-Lévesque ouest, 21<sup>e</sup> étage, à Montréal, H2Z 1W7;

**À DÉFAUT PAR VOUS DE COMPARAÎTRE DANS CE DÉLAI, L'EXPROPRIANTE POURRA PROCÉDER PAR DÉFAUT CONTRE VOUS;**

5. Vous pouvez, s'il y a lieu, dans les trente (30) jours de la signification du présent avis, contester devant la Cour supérieure le droit à l'expropriation de l'expropriante;
6. Vous devez, s'il y a lieu, déclarer par écrit à l'expropriante, dans les quinze (15) jours de la signification du présent avis, les noms et adresses des locataires, la nature, la date, la durée et le montant du loyer de chaque bail, ainsi que les noms et adresses des occupants de bonne foi et les conditions auxquelles ils occupent les lieux;
7. L'expropriante reproduit le texte contenu à l'annexe 1 de la *Loi sur l'expropriation*, L.R.Q. c. E-24 :

*Annexe 1*

*1. Il est très important que vous fassiez parvenir, par écrit, à l'expropriante, dans les 15 jours de la réception du présent document, les noms et les adresses de tous vos locataires, la nature, la date, la durée et le montant du loyer de chaque bail.*

*2. Si des personnes occupent les lieux qui vous appartiennent sans détenir de bail, vous devez aussi fournir leurs noms et leurs adresses et indiquer les conditions auxquelles elles occupent les lieux.*

*3. De plus, à partir de maintenant, vous devez aviser tout nouveau locataire ou toute autre personne qui désire occuper des lieux qui vous appartiennent que des procédures d'expropriation ont été entreprises contre votre propriété.*

*4. À défaut de vous conformer à ces obligations, vous vous exposez à être poursuivi en justice si un locataire ou un occupant subit des dommages.*

**VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.**

Montréal, le 11 février 2010

Patrice Gladu, Avocat  
DUNTON RAINVILLE SENCRL  
Procureurs de l'expropriante

Tél. : (514) 866-6743  
Télec. : (514) 866-8854

---

Caroline Deschênes, témoin

---

760-05-005093-107  
760-05-005158-108

PAGE : 42

Joannie Pellerin, témoin

---

« B.2 »

**RÉSOLUTIONS AUTORISANT L'EXPROPRIATION**

---

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du Conseil municipal de la Ville de Châteauguay tenue le dix-huit janvier deux mille dix à 19 h 55, à la salle du Conseil située au 265 boulevard D'Anjou, bureau 106 à Châteauguay, conformément à la loi.

Résolution N°2010-56  
2010 01 18  
POINT K23

MANDAT – TOUR DE TÉLÉCOMMUNICATION  
ROGERS ET ABROGATION DE LA  
RÉSOLUTION NUMÉRO 2009-1199

---

CONSIDÉRANT l'approche de la société Rogers sans fil sncrl concernant l'implantation d'une tour de télécommunications sur le territoire de la Ville de Châteauguay;

CONSIDÉRANT que la société Rogers sans fil sncrl a identifié un secteur de la Ville de Châteauguay propice à l'implantation de la tour de télécommunications;

CONSIDÉRANT que le site initialement retenu par la société Rogers sans fil sncrl pour l'implantation de la tour de télécommunications a soulevé des oppositions des citoyens, ce tel qu'il appert notamment d'une pétition jointe à la présente pour en faire partie intégrante;

CONSIDÉRANT la volonté de la société Rogers sans fil sncrl exprimée à la Ville de Châteauguay de trouver, d'un commun accord, un endroit propice à l'implantation de la tour de télécommunications;

CONSIDÉRANT la nécessité de voir à l'organisation harmonieuse du territoire;

CONSIDÉRANT la recherche d'un site de moindre impact;

CONSIDÉRANT la *Loi sur les compétences municipales*, notamment l'article 2 prévoyant que les dispositions de ladite loi accordent des pouvoirs permettant de répondre aux besoins municipaux divers et évolutifs, dans l'intérêt de leur population;

Il est proposé par M. Pierre Gloutnay  
appuyé par M. Guillaume Dumas,

-2-

**Résolution N°2010-56  
2010 01 18  
POINT K23**

**MANDAT – TOUR DE TÉLÉCOMMUNICATION  
ROGERS ET ABROGATION DE LA  
RÉSOLUTION NUMÉRO 2009-1199**

---

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :-

« 1°Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante de la présente résolution;

2°Que ce conseil mandate la firme d'avocats Dunton Rainville senci aux fins de procéder au nom de la Ville de Châteauguay, à l'acquisition de gré à gré pour l'expropriation d'une partie de l'immeuble portant le matricule 8824-49-8184 (P164, P165, P164 7 et P165 6), ainsi qu'un droit de passage, et autorise le paiement des services et travaux requis en conséquence;

3°Que ce conseil mandate la firme d'arpenteurs-géomètres Drolet & Desgagnés aux fins de l'établissement d'une description technique pour l'acquisition de gré à gré ou par expropriation des parties de lots ci-dessous mentionnés ainsi que la délimitation du droit de passage;

4°Que ce conseil mandate le Groupe Évimbec Ltée, évaluateurs agréés, aux fins de l'établissement de la valeur de la partie de l'immeuble expropriée

5°Que ce Conseil abroge la résolution numéro 2009-1199 en conséquence des présentes. »

ADOPTÉE.

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du Conseil municipal de la Ville de Châteauguay tenue le dix-huit janvier deux mille dix à 19 h 55, à la salle du Conseil située au 265 boulevard D'Anjou, bureau 106 à Châteauguay, conformément à la loi.

Résolution N°2010-57  
2010 01 18  
POINT K24

ACQUISITION DE GRÉ À GRÉ OU PAR EXPROPRIATION D'UNE PARTIE D'UN IMMEUBLE ET APPROPRIATION DU SURPLUS ACCUMULÉ NON AFFECTÉ

---

CONSIDÉRANT le certificat de la trésorière numéro 2010-021;

Il est proposé par M. Pierre Gloutnay,  
Appuyé par M. Michel Gendron,

ET RÉSOLU UNANIMEMENT : -

« 1°Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante de la présente résolution;

2°Que la Ville acquière de gré à gré ou par expropriation une partie de l'immeuble portant le matricule numéro 8824-49-8184 (P164, P165-4, P164-7 et P165-6) ainsi qu'un droit de passage, pour une somme n'excédant pas 58 000 \$, incluant les honoraires professionnels juridiques et autres;

3°Que la mairesse, ou en son absence le maire suppléant, et le greffier, ou en son absence le greffier adjoint, soient et ils sont par les présentes, autorisés à signer conjointement pour et au nom de la Ville de Châteauguay, tout contrat ou autre document devant intervenir à cet effet, en y stipulant toute clause jugée nécessaire dans l'intérêt de la Ville et non incompatible avec la présente;

4°Que la Ville autorise que cette somme soit appropriée au surplus accumulé non affecté, poste budgétaire 0599101000. »-

ADOPTÉE.

## ANNEXE C

---

« C.1 »  
AVIS DE RÉSERVE

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
CIRCONSCRIPTION  
FONCIÈRE DE CHÂTEAUGUAY

**VILLE DE CHÂTEAUGUAY**, personne morale de droit public, ayant son hôtel de Ville au 5, boulevard d'Youville, à Châteauguay, district judiciaire de Beauharnois, province de Québec, J6J 2P8.

Tél. : (450) 698-3000  
Télé. : (450) 698-3018

*Réservante*

-c.-

**JADE 4 AS INC.**, personne morale de droit privé dument constituée en vertu de la *Loi sur les compagnies* (L.R.Q., c. C-38) ayant son siège social au 4755, Montée Saint-Hubert, à Longueuil (Saint-Hubert), province de Québec, J3Y 1V4

*Réservée/propriétaire*

ET

**ROGERS COMMUNICATIONS INC.**, personne morale de droit privé dument constituée en vertu de la *Business Corporations Act*, SBC 2002 c. 57) ayant une place d'affaires au 800, De la Gauchetière Ouest, bureau 4000, à Montréal, district judiciaire de Montréal, province de Québec, H5A 1K3,

*Réservée/locataire (en vertu de l'avis de bail enregistré sous le numéro 15 962 460 de la circonscription foncière de Châteauguay*

---

---

**AVIS D'IMPOSITION DE RÉSERVE  
POUR FINS DE RÉSERVE FONCIÈRE**

(Art. 79 de la *Loi sur l'expropriation*, L.R.Q., c. E-24  
et Art. 29.4 de la *Loi sur les cités et les villes*, L.R.Q., c. C-19)

---

---

**A : JADE 4 AS INC.**  
A/S m. Jean Leblanc, président  
4755, Montée Saint-Hubert  
Longueuil (Saint-Hubert), Québec, J3Y 1V4

*Réservée/propriétaire*

Et

**ROGERS COMMUNICATIONS INC.**  
**A/S Monsieur Pierre Plourde**  
800, de la Gauchetière Ouest,  
Montréal, Québec, H5A 1K3

*Réservée/locataire*

**PRENEZ AVIS QUE :**

1. En vertu de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19) et la *Loi sur l'expropriation* (L.R.Q., c. E-24), la réservante a le pouvoir d'imposer une réserve pour fins de réserve foncière;
2. La réservante désire imposer une réserve sur les immeubles suivants :

**DÉSIGNATION**

**Lot 48-500  
de la Paroisse de Saint-Joachim-de-Châteauguay,  
circonscription foncière de Châteauguay**

*« De figure triangulaire, borné vers le Sud par une partie du lot 49-721, vers l'Ouest par le lot 48-501, vers le Nord-Est par le lot 1 (Municipalité : Réserve Indienne de Khanawake – Circonscription foncière : Laprairie – Cadastre : Seigneurie de Sault-Saint-Louis).*

*Commençant au point « A », le point « A » étant situé sur la limite Sud-Ouest du lot 1 (Municipalité : Réserve Indienne de Kahnawake – Circonscription foncière : Laprairie – Cadastre : Seigneurie de Sault-Saint-Louis) au point d'intersection de la ligne de division des lots 48-500 (Municipalité : Ville de Châteauguay – Circonscription foncière : Châteauguay – Cadastre : Paroisse de Saint-Joachim-de-Châteauguay) et 49-721 (Municipalité : Ville de Châteauguay – Circonscription foncière : Châteauguay – Cadastre : Paroisse de Saint-Joachim-de-Châteauguay) avec ladite limite Sud-Ouest dudit lot 1 (Municipalité : Réserve Indienne de Kahnawake – Circonscription*

*foncière : Laprairie – Cadastre : Seigneurie de Sault-Saint-Louis), le point « A » étant le point de départ.*

*De là, mesurant une distance de 9,20 mètres suivant une direction Ouest jusqu'au point « B »; de là, mesurant une distance de 6,96 mètres suivant une direction Nord jusqu'au point « C »; de là, mesurant une distance de 11,60 mètres suivant une direction Sud-Est jusqu'au point « A »;; point de départ.*

*Contenant en superficie 32,0 mètres carrés.*

*Ce lot 48-500 est montré par les lettres « A-B-C-A » sur le plan ci-attaché. »*

**Lot 49-721 Partie  
de la Paroisse de Saint-Joachim-de-Châteauguay,  
circonscription foncière de Châteauguay**

*« De figure irrégulière, bornée vers le Nord-Est par le lot 1 (Municipalité : Réserve Indienne de Kahnawake – Circonscription foncière : Laprairie – Cadastre : Seigneurie de Sault-Saint-Louis), vers le Sud-Est et vers le Sud par une autre partie du lot 49-721, vers l'Ouest par le lot 49-747, vers le Nord par le lot 48-500.*

*Commençant au point « A », le point « A » étant situé sur la limite Sud-Ouest du lot 1 (Municipalité : Réserve Indienne de Kahnawake – Circonscription foncière : Laprairie – Cadastre : Seigneurie de Sault-Saint-Louis) au point d'intersection de la ligne de division des lots 48-500 (Municipalité : ville de Châteauguay – Circonscription foncière : Châteauguay – Cadastre : Paroisse de Saint-Joachim-de-Châteauguay) et 49-721 (Municipalité : ville de Châteauguay – Circonscription foncière de Châteauguay – Cadastre : Paroisse de Saint-Joachim-de-Châteauguay) avec ladite limite Sud-Ouest dudit lot 1 (Municipalité : Réserve Indienne de Kahnawake – Circonscription foncière : Laprairie – Cadastre : Seigneurie de Sault-Saint-Louis), le point « A » étant le point de départ.*

*De là, mesurant une distance de 8,40 mètres suivant une direction Sud-Est jusqu'au point « D »; de là, mesurant une distance de 9,89 mètres suivant une direction Sud-Ouest jusqu'au point « E »; de là, mesurant une distance de 9,89 mètres suivant une direction Ouest jusqu'au point « F »; de là, mesurant une distance de 13,04 mètres suivant une direction Nord jusqu'au point « B »; de là, mesurant une distance de 9,20 mètres suivant une direction « Est » jusqu'au point « A »; point de départ.*

*Contenant en superficie 165,7 mètres carrés.*



*Cette partie du lot 49-721 est montrée par les lettres « A-D-E-F-B-A » sur le plan ci-attaché. »*

ce tel qu'il appert d'une copie certifiée conforme du plan et de la description préparés par Danny Drolet, arpenteur-géomètre, en date du 4 octobre 2010, sous le numéro 23199 de ses minutes, accompagnant le présent avis pour en faire partie intégrante;

3. La réservante impose cette réserve pour fins de réserve foncière prévues à l'article 29.4 de la *Loi sur les cités et villes* afin d'assurer le développement harmonieux du territoire de la Ville de Châteauguay;
4. La réservante a décrété l'imposition de cette réserve en vertu de la résolution adoptée par le Conseil municipal de la Ville de Châteauguay, en date du 4 octobre 2010, ce tel qu'il appert d'une copie certifiée conforme de cette résolution accompagnant le présent avis pour en faire partie intégrante;
5. Conformément à l'article 42 de la *Loi sur l'expropriation*, le présent avis sera inscrit, avec les documents qui l'accompagnent, au registre foncier de la circonscription foncière de Châteauguay, dans les vingt (20) jours de sa signification;
6. La réservante impose cette réserve sur ces immeubles, qui semblent être votre propriété et qui semblent être votre propriété et qui semblent être loués, pour une période initiale de deux (2) ans et sujets au renouvellement possible en vertu de l'article 73 de la *Loi sur l'expropriation*;
7. Le présent avis de réserve prohibe, pendant la durée, toute construction, amélioration ou addition sur les immeubles qui en font l'objet, sauf les réparations, et ce, en vertu de l'article 69 de la *Loi sur l'expropriation*;
8. Conformément aux articles 40, 41 et 79.1 de la *Loi sur l'expropriation*, vous devez déclarer par écrit à la réservante, dans les quinze (15) jours de la signification du présent avis, les noms et adresse des locataires, la nature, la date, la durée et le montant du loyer de chaque bail, ainsi que les nom et adresse des occupants de bonne foi et les conditions auxquelles ils occupent les lieux;
9. Conformément aux articles 44.2, 44 et 80 de la *Loi sur l'expropriation*, vous pouvez, dans les trente (30) jours de la signification du présent avis, contester devant la Cour supérieure le droit de la réservante, à l'imposition de cette réserve;
10. Conformément à l'article 40 de la *Loi sur l'expropriation*, la réservante reproduit dans le présent avis le texte contenu à l'annexe I de cette loi :

*Annexe I*

*1. Il est très important que vous fassiez parvenir, par écrit, à l'expropriante, dans les 15 jours de la réception du présent document, les noms et les adresses de tous vos locataires, la nature, la date, la durée et le montant du loyer de chaque bail.*

*2. Si des personnes occupent les lieux qui vous appartiennent sans détenir de bail, vous devez aussi fournir leurs noms et leurs adresses et indiquer les conditions auxquelles elles occupent les lieux.*

*3. De plus, à partir de maintenant, vous devez aviser tout nouveau locataire ou toute autre personne qui désire occuper des lieux qui vous appartiennent que des procédures d'expropriation ont été entreprises contre votre propriété.*

*4. À défaut de vous conformer à ces obligations, vous vous exposez à être poursuivi en justice si un locataire ou un occupant subit des dommages.*

11. La réservante requiert donc de l'officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Châteauguay, l'inscription du présent avis d'imposition d'une réserve pour fins de réserve foncière sur les immeubles décrits plus haut.
12. Toute demande d'information concernant le présent avis de réserve doit être adressée à la personne ci-après désignée :

Me Patrice Gladu

Coordonnées : Tour de la Bourse, 43<sup>ème</sup> étage  
Coordonnées : 800, Square Victoria  
Coordonnées : Montréal (Québec) H4Z 1H1  
Coordonnées : (514) 866-6743

**VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.**

Coordonnées : MONTRÉAL, le 12 octobre 2010

Coordonnées : Patrice Gladu, Avocat  
Coordonnées : Dunton Rainville, SENCRL  
Coordonnées : Procureurs de la réservante

Coordonnées : Tél. : (514) 866-6743  
Coordonnées : Téléc. : (514) 866-8854  
[pgladu@duntonrainville.com](mailto:pgladu@duntonrainville.com)

---

Caroline Deschenes, témoin

---

Joannie Pellerin, témoin

760-05-005093-107  
760-05-005158-108

PAGE : 51

---

« C.2 »

**RÉSOLUTION AUTORISANT L'AVIS DE RÉSERVE**

---

Résolution N°2010 10 04  
Point K5

**ANTENNE DE TÉLÉCOMMUNICATION -  
ROGERS COMMUNICATIONS INC. – IMPO-  
SITION D'UNE RÉSERVE POUR FINS DE  
RÉSERVE FONCIÈRE – LOT 48-500 ET  
PARTIE DU LOT 49-721**

---

CONSIDÉRANT que la population de la Ville de Châteauguay a soulevé des inquiétudes et des oppositions quant au projet d'implantation d'une antenne de télécommunication sur le lot 48-500 et une partie du lot 49-721 du cadastre de la paroisse de Saint-Joachim-de-Châteauguay, circonscription foncière de Châteauguay;

CONSIDÉRANT que le projet d'implantation d'une antenne de télécommunication par la compagnie Rogers Communications inc. a débuté le ou vers le mois de mars 2008;

CONSIDÉRANT qu'Industrie Canada a toujours prôné que la Ville de Châteauguay et Rogers Communications inc. conviennent d'un commun accord d'un site de moindre impact pour l'implantation de l'antenne de télécommunication;

CONSIDÉRANT que la Ville de Châteauguay a entrepris de multiples démarches afin de trouver un site de moindre impact;

CONSIDÉRANT que le site connu comme étant une partie du lot 165-4 du cadastre de la paroisse de Saint-Joachim-de-Châteauguay a été identifié comme étant un site de moindre impact et ce, tant par la Ville de Châteauguay que par Industrie Canada et Rogers Communications inc.;

CONSIDÉRANT l'acceptation initiale de Rogers Communications inc. d'implanter l'antenne de télécommunication sur le site de moindre impact;

CONSIDÉRANT que dans l'intérêt des citoyens de la Ville de Châteauguay et afin d'assurer un développement harmonieux de son territoire, la Ville de Châteauguay a entrepris des procédures d'expropriation du site de moindre impact, procédures devant culminer par une audition du 2 au 5 novembre 2010 visant à trancher le droit à l'expropriation de la Ville de Châteauguay;

CONSIDÉRANT que malgré les efforts de la Ville de Châteauguay, Rogers Communications inc. n'entend pas attendre l'issue des procédures permettant d'offrir le site de moindre impact avant de débiter la construction de l'antenne de télécommunication;

CONSIDÉRANT la nécessité de voir à l'intérêt et au bien-être de la population de la Ville de Châteauguay et à l'organisation harmonieuse du territoire;

CONSIDÉRANT le certificat de la trésorière numéro 2010-(NUMÉRO À VENIR);

-2-

Résolution N°2010 10 04 (suite)  
Point K5

ANTENNE DE TÉLÉCOMMUNICATION -  
ROGERS COMMUNICATIONS INC. – IMPO-  
SITION D'UNE RÉSERVE POUR FINS DE  
RÉSERVE FONCIÈRE – LOT 48-500 ET  
PARTIE DU LOT 49-721

Il est proposé par M. ,  
appuyé par M. ,

ET RÉSOLU UNANIMEMENT : -

« 1°Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante de la présente résolution;

2°Que la Ville de Châteauguay autorise les démarches d'imposition d'une réserve pour fins de réserve foncière sur le lot 48-500 et une partie du lot 49-721 du cadastre de la paroisse de Saint-Joachim-de-Châteauguay, circonscription foncière de Châteauguay, et ce, afin d'assurer le développement harmonieux du territoire de la Ville de Châteauguay;

3°Que la Ville de Châteauguay mandate la firme Dunton Rainville sencrl, afin d'entreprendre les procédures d'expropriation nécessaires pour l'acquisition desdits lots;

4°Que la Ville de Châteauguay mandate la société Drolet et Desgagnés, arpenteurs-géomètres, aux fins d'établir les descriptions techniques nécessaires au processus d'expropriation;

5°Que la Ville de Châteauguay approprie les sommes nécessaires à l'accomplissement de la présente résolution à même le poste budgétaire (NUMÉRO À VENIR);

ADOPTÉE.