

# Supreme Court of Canada / Cour suprême du Canada

(*Le français suit*)

## JUDGMENT TO BE RENDERED ON APPEAL

**December 15, 2025**

**OTTAWA** – The Supreme Court of Canada will deliver its judgment on the following appeal at 9:45 a.m. ET on Friday, December 19, 2025.

*Ville de Sainte-Julie v. Investissements Laroda inc. (Que.)* ([41036](#))

**41036 Ville de Sainte-Julie v. Investissements Laroda inc.**  
(Que.) (Civil) (By Leave)

Contract — Transaction — Novation — Modalities of obligation — Compensatory prestation — Prescription of right of action — Insofar as Agreement P-5 dated February 19, 2001, constitutes transaction, whether Court of Appeal erred in not finding it to have novatory if not declaratory nature that modified pre-existing obligations of parties — Whether Court of Appeal could order restitution of prestations where no situation set out in art. 1699 of *Civil Code of Québec* was alleged or proven and where parties had signed notarial acts by which Les Investissements Laroda transferred surplus parks free of charge — Whether Court of Appeal, in interpreting Agreement P-5, erred in characterizing City's obligation to reimburse as being obligation with term; if not, whether it could simultaneously apply arts. 1510 and 1512 of *Civil Code of Québec* with direct effect on prescriptive period — Whether Court of Appeal erred in failing to apply performance by equivalence regime in context of this case after having previously recognized that City's obligation had become exigible — *Civil Code of Québec*, arts. 1497, 1508, 1510, 1512, 1660, 1699, 1700, 2631, 2925.

In the 1990s, Promotion M.G. Larochelle inc. (Promotion M.G.) was involved in real estate development in Ville de Sainte-Julie (City), the appellant/cross-respondent. In December 2000, the total area of Promotion M.G.'s real estate projects was 760,926.3 m<sup>2</sup>. The municipal by-law on parks and playgrounds required 76,092.63 m<sup>2</sup>, that is, 10% of that area, to be transferred free of charge to the City. However, Promotion M.G. had already transferred 3,898.27 m<sup>2</sup> in excess to the City. On February 19, 2001, the City and Promotion M.G. signed an agreement (Agreement) regarding land transfers for the purposes of parks or playgrounds. The Agreement included an undertaking by Promotion M.G. to transfer land with an area of 45,615 m<sup>2</sup> to the City, 50% of that area (22,807.5 m<sup>2</sup>) being applicable, along with the 3,898.27 m<sup>2</sup> already transferred in excess, to the creation of a total [TRANSLATION] “area bank” of 26,705.78 m<sup>2</sup>. The creation of that bank allowed the City to avoid having to compensate Promotion M.G. in money for the excess area transferred. In fact, the parties expressly agreed that the bank was to be applied in compensation for park fees to be paid to the City in the context of future real estate development by Promotion M.G. or companies related to it in the City. While at the time Promotion M.G. did not have any land to develop in the City, a company related to it, the respondent/cross-applicant, Les Investissements Laroda inc. (Laroda), owned lots located in an agricultural zone that it intended to develop for real estate purposes. On two occasions, that is, in 2004 and 2008, the City filed an application with the Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) to have part of the “Du Moulin” sector where Laroda's lots were located excluded from the agricultural zone, and each time, the application was rejected. The Administrative Tribunal of Québec dismissed the appeal from CPTAQ's last decision in 2011. In December 2015, Laroda, which, since 2010, had had all the rights, titles and interests that belonged to Promotion M.G., sent a letter, through its representative, Éric Larochelle, to the City's mayor requesting that the City make it a monetary offer that corresponded to the present value of the area included in the bank provided for in the Agreement. After talks broke down, Laroda filed an originating application against the City asking the court to fix a term for the Agreement and to order the City to pay damages. The Superior Court dismissed the originating application and the Court of Appeal allowed the appeal.

## PROCHAIN JUGEMENT SUR APPEL

**Le 15 décembre 2025**

**OTTAWA** – La Cour suprême du Canada rendra jugement dans l'appel suivant le vendredi 19 décembre 2025, à 9 h 45 HE.

*Ville de Sainte-Julie c. Investissements Laroda inc. (Qc) (41036)*

**41036 Ville de Sainte-Julie c. Investissements Laroda inc.**

(Qc) (Civile) (Autorisation)

Contrat — Transaction — Novation — Modalités de l'obligation — Prestation compensatoire — Prescription du droit d'action — Dans la mesure où la Convention P-5 du 19 février 2001 est une transaction, est-ce que la Cour d'appel a commis une erreur en ne lui accordant pas un caractère novatoire sinon déclaratif qui modifiait les obligations préexistantes des parties? — Est-ce que la Cour d'appel pouvait ordonner la restitution des prestations alors qu'aucune situation prévue à l'article 1699 du *Code civil du Québec* n'est alléguée ni prouvée, et que les parties avaient signé des actes notariés par lesquels Les Investissements Laroda cédaient gratuitement les parcs excédentaires? — Est-ce que la Cour d'appel, procédant à l'interprétation de la Convention P-5, a commis une erreur en qualifiant l'obligation de rembourser de la Ville comme étant une obligation à terme? Et, dans la négative, pouvait-elle appliquer simultanément les articles 1510 et 1512 du *Code civil du Québec* avec un effet direct sur le délai de prescription? — La Cour d'appel a-t-elle commis une erreur en omettant d'appliquer le régime de l'exécution par équivalent dans le cadre du présent dossier, et ce, après avoir préalablement reconnu que l'obligation de la Ville était devenue exigible? — *Code civil du Québec*, art. 1497, 1508, 1510, 1512, 1660, 1699, 1700, 2631, 2925.

Au cours des années 1990, la société Promotion M.G. Larochelle inc. (Promotion M.G.) était impliquée dans divers développements immobiliers sur le territoire de l'appelante et intimée incidente, la Ville de Sainte-Julie (la Ville). En décembre 2000, la superficie totale des projets immobiliers de Promotion M.G. atteignait 760 926,3 m<sup>2</sup>. 76 092,63 m<sup>2</sup>, soit 10% de cette superficie, devaient être cédés gratuitement à la Ville conformément à la règlementation municipale sur les parcs ou les terrains de jeux. Toutefois, Promotion M.G. avait déjà cédé en trop 3 898,27 m<sup>2</sup> à la Ville. Le 19 février 2001, la Ville et Promotion M.G. ont signé une Convention (la Convention) relativement aux cessions de terrains pour fins de parcs ou de terrains de jeux. Cette Convention prévoyait un engagement de la part de Promotion M.G. de céder à la Ville un terrain d'une superficie de 45 615 m<sup>2</sup> dont 50% de cette superficie (22 807,5 m<sup>2</sup>) était applicable, avec la superficie de 3 898,27 m<sup>2</sup> déjà cédés en trop, à la création d'une « banque de superficie » totale de 26 705,78 m<sup>2</sup>. La création de cette banque permettait à la Ville d'éviter de devoir compenser en argent Promotion M.G. pour le trop plus de la superficie cédée. En effet, les parties ont convenu expressément que la banque devait être appliquée en compensation des frais de parcs à être versés à la Ville dans le cadre de futurs développements immobiliers de Promotion M.G. ou de ses sociétés liées, sur le territoire de la Ville. Bien qu'à ce moment Promotion M.G. ne possède aucun terrain à développer sur le territoire de la Ville, sa société liée, l'intimée et appelante incidente, Les investissements Laroda inc., (Laroda), possédait quant à elle des lots situés en zone agricole qu'elle entendait développer à des fins immobilières. À deux reprises, soit 2004 et 2008, la Ville a déposé auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) une demande d'exclusion de la zone agricole d'une partie du secteur « Du Moulin » où se trouvent les lots de Laroda et à chaque fois, la demande a été rejetée. Le Tribunal administratif du Québec a rejeté l'appel relativement à la dernière décision du CPTAQ en 2011. En décembre 2015, Laroda qui possède depuis 2010 tous les droits, titres, intérêts qui appartenaient à Promotion M.G., par l'entremise de son représentant, M. Éric Larochelle, a fait parvenir une lettre à la mairesse de la Ville afin que cette dernière lui fasse une offre monétaire dont le montant devait correspondre à la valeur actualisée de la superficie faisant partie de la banque prévue à la Convention. Après l'échec des discussions, Laroda a déposé une demande introductive d'instance contre la Ville où elle demande au tribunal de fixer un terme à la Convention et de condamner la Ville à des dommages. La Cour supérieure a rejeté la demande introductive d'instance et la Cour d'appel a accueilli l'appel.

Supreme Court of Canada / Cour suprême du Canada :

[Registry-greffe@scc-csc.ca](mailto:Registry-greffe@scc-csc.ca)

1-844-365-9662