

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-105924-180

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre civile)

9358-1973 QUÉBEC INC., personne morale
légalement constituée ayant son siège au 435,
avenue Saint-Charles, ville de Vaudreuil-Dorion,
province de Québec, J7V 2N4;

Demanderesse

- c. -

VILLE DE PINCOURT, personne morale de
droit public, ayant son principal établissement au
919, chemin Duhamel, ville de Pincourt, province
de Québec, J7W 4G8;

Défenderesse

**DEMANDE INTRODUCTIVE D'INSTANCE AMENDÉE EN JUGEMENT
DÉCLARATOIRE, EN NULLITÉ, EN MANDAMUS, EN DOMMAGES ET EN DROITS
ACQUIS**
(Art. 141 et ss. et 173. C.p.c.)

**AU SOUTIEN DE SA DEMANDE INTRODUCTIVE D'INSTANCE, LA
DEMANDERESSE EXPOSE RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :**

A. INTRODUCTION

1. La Demanderesse est une entreprise dont la principale activité est la réalisation de développement résidentiel, tel qu'il appert de l'état de renseignements d'une personne morale au Registraire des entreprises du Québec, dont copie est communiquée *en liasse* au soutien de la présente comme pièce P-1;
2. Elle est propriétaire des lots 1 721 566, 1 721 568, 1 721 569, 1 721 570, 1 721 571, 1 721 572, 1 721 573, 1 721 576, 1 721 577, 1 721 578, 1 721 583, 1 721 584, 1 721 586, 1 721 587, 1 721 588, 1 721 589, 1 721 590, 1 721 591, 1 721 635, 1 721 634, 6 115 227, 6 115 228, 1 721 632, 1 721 631, 1 721 630, 1 721 679, 1 721 682, 6 115 225, 6 115 226, 1 721 686, 1 721 688 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil (collectivement les « Lots »), tel qu'il appert des copies des extraits de l'index aux immeubles et du rôle d'évaluation de la Défenderesse relatifs à chacun de ces Lots communiquées *en liasse* au soutien de la présente comme pièce P-2;
3. Les Lots ont une superficie totale de 185 547 mètres carrés, sont majoritairement boisés et sont situés en totalité sur le territoire de la Défenderesse;
4. Ce faisant, la Demanderesse est une contribuable de la Défenderesse;

5. En ce qui a trait au zonage, les Lots bénéficient d'un zonage résidentiel puisqu'ils sont localisés dans la zone H4-08 du plan de zonage, tel qu'il appert d'une copie des extraits pertinents du *Règlement numéro 780 de zonage et de plans d'implantation et d'intégration architecturale* (le « **Règlement de zonage** »), communiquée au soutien de la présente comme **pièce P-3**;
6. Dans le cadre de son activité, la Demanderesse a démontré sa volonté de mettre en place un projet de développement résidentiel de maisons unifamiliales sur les Lots à court terme (le « **Projet** »);

LES DÉMARCHES EFFECTUÉES PAR LA DEMANDERESSE EN VUE DE PERMETTRE LA RÉALISATION DU PROJET SUR LES LOTS

7. Dès l'hiver 2016, des échanges ont eu lieu entre Bernard Lefebvre (« **Lefebvre** »), un représentant de la firme de génie-conseil Consultants en Développement et en Gestion Urbaine CDGU inc. (« **CDGU** ») mandatée par la Demanderesse, et les fonctionnaires de la Défenderesse, incluant le directeur de l'urbanisme, Richard Dubois (« **Dubois** »), et le directeur général, Michel Perrier (« **Perrier** »), afin de discuter du Projet;
8. Lors de ces discussions, il a été confirmé (i) que la Défenderesse était favorable à ce qu'il y ait un développement immobilier sur les Lots, (ii) que les Lots étaient voués à un développement résidentiel sans nécessité une opération cadastrale de lotissement, étant lotis depuis longtemps, et (iii) que le Règlement de zonage autorisait la construction de résidences unifamiliales sur les Lots;
9. À cette même période, la Demanderesse a mandaté Mario St-Georges, biologiste au sein de la firme G.R.E.B.E. (Groupe de recherche et d'études en Biostatistique et en environnement) inc., pour qu'il réalise une étude de caractérisation des milieux humides présents sur les Lots et un inventaire faunique et floristique (l'« **Inventaire** »);
10. L'Inventaire a confirmé la présence de quatre (4) petits marécages d'une superficie totale de 0,17 ha, mais n'a pas identifié de contrainte environnementale majeure, tel qu'il appert d'une copie de cet Inventaire communiquée au soutien de la présente comme **pièce P-4**;
11. Suite aux conclusions de l'Inventaire, une demande de certificat d'autorisation afin de permettre la réalisation du Projet impliquant le remblai de milieux humides sur les Lots a été réalisée par CDGU pour le bénéfice de la Demanderesse et déposée auprès du ministère de Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les Changements Climatiques (le « **Ministère** ») conformément à l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, chapitre Q-2) (la « **LQE** ») le 19 décembre 2016 (la « **Demande de CA** »), tel qu'il appert des copies de la lettre transmise par (...) Lefebvre datée du 19 décembre 2016, de la demande d'autorisation et du plan croquis des milieux humides C-01 communiquées respectivement au soutien de la présente comme **pièce P-5, pièce P-5A et pièce P-5B**;
12. Il est à noter que dans le cadre de la Demande de CA, la Défenderesse a attesté de la conformité du Projet en confirmant qu'il ne contrevenait à aucun de ses règlements municipaux en date du 29 novembre 2016 (le « **Certificat de conformité** »), tel qu'il

appert d'une copie du Certificat de conformité communiquée au soutien de la présente comme **pièce P-6**;

13. En date du 20 février 2017, étant donné que les milieux humides empiètent en partie sur les terrains dont est propriétaire la Défenderesse, celle-ci a également envoyé une lettre au Ministère indiquant qu'elle était d'accord avec la Demande de CA, tel qu'il appert d'une copie de cette lettre communiquée au soutien de la présente comme **pièce P-7**;
14. Par ailleurs, la firme Spheratest Environnement inc., mandatée par la Demanderesse pour effectuer une étude de caractérisation environnementale de site phase 1, n'a relevé aucune évidence de contamination des Lots le 17 avril 2017, tel qu'il appert d'une copie de ce rapport d'évaluation environnementale communiquée au soutien de la présente comme **pièce P-8**;
15. Dans ce contexte et étant donné que la Défenderesse se montrait enthousiaste et favorable à la réalisation du Projet et qu'elle a émis un Certificat de conformité, la Demanderesse a acquis la propriété des Lots le 15 mai 2017;
16. Vers la fin du mois d'août 2017, le Ministère a accepté que soit créée une zone de conservation composée de 0,18 ha de milieux humides et de 0,31 ha de milieux terrestres sur le lot 2 070 476 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil, situé dans la ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, en tant que compensation dans le cadre de la Demande de CA;
17. Afin de respecter l'exigence du Ministère, une servitude de non-construction à des fins de conservation a donc été constituée le 25 août 2017 pour laquelle la Demanderesse a dû déboursier une somme de soixante mille sept cent soixante-quatre dollars et vingt-huit cents (60,764.28 \$), tel qu'il appert des copies de la servitude non-construction et des factures communiquées *en liasse* au soutien de la présente comme **pièce P-9**;
18. Vu ce qui précède, le 5 septembre 2017, le Ministère a émis un certificat d'autorisation en vertu de l'article 22 de la LQE (le « CA ») permettant le remblayage de 0,18 ha de milieux humides sur les Lots aux fins de la réalisation du Projet, tel qu'il appert d'une copie du CA communiquée au soutien de la présente comme **pièce P-10**;
19. Le CA est assorti de certains engagements qui doivent être respectés dans le cadre de la réalisation des travaux qui y sont autorisés, notamment que ceux-ci doivent être réalisés entre les mois d'octobre et avril pour diminuer leur impact sur la faune et la flore;
- 19.1 Par ailleurs, malgré que les démarches auprès du Ministère ont été effectuées afin que ce soit la Demanderesse qui réalise ultimement le Projet, le CA a été émis au nom de 9320-3883 Québec inc. en ce qu'elle était propriétaire des Lots au moment du dépôt de la Demande de CA;
- 19.2 À cet égard, la Demanderesse a soumis une demande de cession du CA au Ministère le 26 novembre 2018 et laquelle est devenue effective le 27 décembre 2018, le tout tel qu'il appert des documents communiqués *en liasse* au soutien de la présente comme **pièce P-24**;

20. (...) Considérant l'émission du CA, le 20 septembre 2017, CDGU a fait parvenir à la Défenderesse une étude sur le prolongement des infrastructures d'eau potable et d'égouts afin de desservir le Projet (l' « Étude de faisabilité »), comprenant une estimation des coûts relatifs à celle-ci, ainsi qu'une copie du CA, tel qu'il appert d'une lettre à cet effet signée par (...) Lefebvre et datée du 20 septembre 2017, dont copie est communiquée au soutien de la présente comme pièce P-11, et d'une copie de l'Étude de faisabilité communiquée au soutien de la présente comme pièce P-12;
21. (...)
- 21.1 Le 16 janvier 2018, Dubois confirme à Lefebvre que la Demanderesse a déjà soumis une demande à la Défenderesse afin d'enclencher le processus pour réaliser le Projet (la « Demande à la Municipalité »), tel qu'il appert des copies des échanges courriels communiquées en liasse au soutien de la présente comme pièce P-25;
- 21.2 Le 5 février 2018, les représentants de la Demanderesse et Lefebvre rencontrent les représentants de la Défenderesse, dont Dubois et Perrier, afin de discuter du mode de financement des travaux visant la construction des réseaux d'eau potable et d'égouts ainsi que de la chaussée sur la Place-Pierre-Brunet (collectivement, les « Travaux »);
- 21.3 Lors de cette même rencontre, la Demanderesse réitère à la Défenderesse sa Demande à la Municipalité;
- 21.4 Suite à cette rencontre, la Demanderesse soumet à la Défenderesse une nouvelle Demande à la Municipalité afin que les Travaux puissent amorcer, tel qu'il appert d'une copie de cette correspondance datée du 5 février 2018 communiquée au soutien de la présente comme pièce P-26;
- 21.5 Le 13 février 2018, la Défenderesse adopte la résolution 2018-02-051 par laquelle elle autorise CDGU à présenter une demande en vertu de l'article 32 de la LOE, tel qu'il appert d'une copie du procès-verbal d'une séance ordinaire de la Défenderesse en date du 13 février 2018, incluant la résolution 2018-02-051, communiquée au soutien de la présente comme pièce P-13;
- 21.6 Vu ce qui précède, le 22 mars 2018, la Demanderesse demande à la Défenderesse d'obtenir le projet de l'entente de développement (le « Protocole d'entente ») pour la semaine suivante, laquelle demande est transférée au greffier de la Défenderesse, tel qu'il appert des copies des échanges courriels communiquées en liasse au soutien de la présente comme pièce P-27;
22. Les négociations quant au mode de financement se sont finalement terminées en avril 2018 lorsque les Parties ont convenu que les Travaux seraient entièrement financés par la Demanderesse;
23. Toujours à cette même période, soit le 16 avril 2018, les plans et devis élaborés par CDGU relativement à la construction des infrastructures municipales ont été transmis à la Défenderesse, tel qu'il appert d'une copie des plans et devis communiquée au soutien de la présente comme pièce P-14;

24. Par ailleurs, le 27 avril 2018, le Ministère a émis un avis favorable à la déclaration de conformité signée par la Demanderesse et prévue à l'article 269 de la *Loi sur la qualité de l'environnement afin de moderniser le régime d'autorisation environnementale et modifiant d'autres dispositions législatives notamment pour réformer la gouvernance du Fonds vert* (2017, chapitre 4), autorisant ainsi la Demanderesse à débiter la réalisation du Projet à compter du 26 mai 2018, tel qu'il appert d'une copie de l'avis daté du 27 avril 2018 portant le numéro 40168370 à titre de référence, communiquée au soutien de la présente comme **pièce P-15**;
- 24.1 Le 7 mai 2018, une nouvelle rencontre a lieu entre les représentants de la Demanderesse ainsi que Lefebvre et les représentants de la Défenderesse, à savoir Perrier, Dubois et le greffier de celle-ci, afin de discuter notamment du Protocole d'entente et de la quote-part des bénéficiaires des Travaux;
- 24.2 Le lendemain, lors de la séance du conseil de la Défenderesse, Perrier informe les citoyens que le Ministère a accordé tous les certificats d'autorisation et qu'il ne reste plus qu'à signer le Protocole d'entente, ce qui doit se concrétiser en juin;
- 24.3 Le 16 mai 2018, le greffier de la Défenderesse reçoit toutes les informations pertinentes afin que soit établi la quote-part des bénéficiaires des Travaux et qu'il puisse ainsi compléter le projet de Protocole d'entente, tel qu'il appert des copies des échanges courriels communiquées en liasse au soutien de la présente comme pièce P-28;
- 24.4 D'ailleurs, conformément à l'article 8.0 du Règlement numéro 727 – Règlement concernant les ententes portant sur la réalisation des travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et abrogeant le règlement numéro 654 (le « Règlement 727 »), lorsque le projet est conforme au règlement d'urbanisme en vigueur de la Défenderesse, comme en l'espèce, celle-ci doit aviser le promoteur que le projet est accepté et lui soumettre en même temps un projet de Protocole d'entente, le tout tel qu'il appert d'une copie du Règlement 727 communiquée au soutien de la présente comme pièce P-29;
25. Vu ce qui précède, en complétant les démarches mentionnées ci-dessus, la Demanderesse s'est donc conformée à toutes les exigences auprès de la Défenderesse et du Ministère au printemps 2018 et elle ne devait plus que signer (...) le Protocole d'entente selon les modalités déjà négociées afin de débiter les Travaux (...);

C. LA DÉMARCHÉ SUBSÉQUENTE DE LA DÉFENDERESSE

26. Cependant, et tel qu'il sera exposé ci-dessous, la position de la Défenderesse à l'égard de la possibilité de réaliser le Projet a diamétralement changée, puisqu'elle a par la suite notamment entrepris une démarche ayant pour objectif de freiner le développement du Projet plutôt que de voir à sa mise en œuvre;
27. À compter du mois de mai 2018, certains résidents de la Défenderesse et les membres du regroupement Sauvez Rousseau Forest (collectivement, le « **Groupe Citoyen** ») ont commencé à manifester leur désaccord à l'encontre du Projet auprès de la Défenderesse;
28. Entres autres, ce Groupe Citoyen a entrepris des démarches pour mandater des biologistes afin d'évaluer à nouveau la valeur biologique des Lots;

29. L'opposition au Projet du Groupe Citoyen a eu pour effet d'influencer et de freiner la Défenderesse dans sa signature du Protocole d'entente, à un point tel que la Défenderesse a adopté la résolution 2018-08-277 le 14 août 2018 par laquelle elle octroyait un mandat à la firme WSP Global inc. pour procéder à une analyse biologique des Lots (l'« Étude WSP »), et ce, malgré l'Inventaire, l'obtention du CA et du Certificat de conformité, tel qu'il appert d'une copie du procès-verbal d'une séance ordinaire de la Défenderesse en date du 14 août 2018, incluant la résolution 2018-08-277, communiquée au soutien de la présente comme pièce P-16;
30. Le 17 septembre 2018, la Demanderesse a transmis (...) à la Défenderesse une troisième Demande à la Municipalité afin de réitérer qu'elle était prête à débiter les Travaux dès que possible (...), d'autant plus que le CA ne permet la réalisation de ceux-ci qu'entre les mois d'octobre et avril, tel qu'il appert d'une copie de cette lettre communiquée au soutien de la présente comme pièce P-17;
31. En réponse, le 1^{er} octobre 2018, la Défenderesse a mentionné qu'elle était dans l'attente du dépôt de l'Étude WSP et qu'elle ne pouvait autoriser le début des Travaux en l'absence d'une résolution et d'une autorisation à cet effet, tel qu'il appert d'une copie de cette lettre communiquée au soutien de la présente comme pièce P-18;
- 31.1 Également, à cette date, la Demanderesse est informée qu'un nouveau règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux (le « Règlement 870 ») a été adopté par la Défenderesse le 11 septembre 2018, lequel abroge le Règlement 727, tel qu'il appert des copies de la résolution 2018-09-316 et du Règlement numéro 870 communiquées en liasse au soutien de la présente comme pièce P-30;
- 31.2 Le Règlement 870 prévoit maintenant à l'article 8 le libellé suivant:

« Une fois la demande déposée, la Ville l'étudie et transmet au Requérant son intérêt relativement à la réalisation du projet.

Par la suite, le Requérant doit procéder à la réalisation des plans et devis ainsi que tout autre document nécessaire afin de conclure l'entente.

Rien dans ce Règlement ne doit être interprété comme obligeant le Conseil municipal à convenir d'une entente, et ce, même après la transmission de l'intérêt de la Ville relativement à la réalisation du projet pour procéder à la préparation des documents requis aux fins d'une entente »;

32. En date du 13 novembre 2018, malgré que l'Étude WSP ait finalement confirmé les observations faites dans l'Inventaire, la Défenderesse a tout de même décidé d'adopter la résolution 2018-11-353 par laquelle elle octroyait un nouveau mandat à la firme WSP Global inc. pour qu'elle poursuive sa première étude (la « Résolution ») :

« DÉPENSE FINANCÉE PAR LA RÉSERVE MDELCC - OCTROI D'UN MANDAT À LA FIRME WSP POUR LA POURSUITE DE L'ÉTUDE BIOLOGIQUE DU SECTEUR DU PROJET IDENTIFIÉ COMME « PLACE PIERRE BRUNET »

Considérant que la Ville de Pincourt désire poursuivre l'analyse afin d'obtenir un rapport complet couvrant les quatre (4) saisons ;

Considérant la recommandation de la Commission générale élargie, il est

PROPOSÉ PAR Madame la conseillère Claudine Girouard-Morel

APPUYÉ PAR Monsieur le conseiller Alexandre Wolford

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

D'octroyer un mandat à monsieur Jean-Pierre Ricard, biologiste, de la firme WSP afin de procéder à la poursuite de l'analyse biologique du secteur de la « Place Pierre Brunet », pour une somme maximale de 32 767,88 \$, toutes taxes incluses.

Que cette dépense, financée par la réserve MDDELCC soit imputée au poste budgétaire 02.135.00.411 »

[nos soulignements]

tel qu'il appert d'une copie du procès-verbal d'une séance ordinaire de la Défenderesse en date du 13 novembre 2018, incluant la Résolution, communiquée au soutien de la présente comme **pièce P-19**;

33. La Défenderesse exige donc à présent la réalisation d'une étude de biologie couvrant les quatre (4) saisons, ce qui a pour effet de reporter le moment auquel l'Étude WSP sera achevée, minimalement à l'automne 2019, et ainsi, de retarder le début des Travaux et la réalisation du Projet;
34. Notons au surplus que la Résolution adoptée par la Défenderesse semble être influencée par les recommandations des rapports transmis par le Groupe Citoyen, lesquelles recommandent que d'autres inventaires soient effectués à l'été 2019, tel qu'il appert des copies des lettres de François Fabianek datée du 25 septembre 2018 et de Dr Isabelle-Anne Bisson datée du 9 octobre 2018 communiquées en *liasse* au soutien des présentes comme **pièce P-20**;
35. Or, le 18 octobre 2018, Mario St-Georges, l'expert biologiste mandaté par la Demanderesse, a formulé des commentaires et des précisions à l'égard des deux (2) rapports du Groupe Citoyen en concluant que des inventaires supplémentaires ne sont pas nécessaires en l'espèce, d'autant plus que les Travaux doivent être réalisés entre les mois d'octobre et avril pour justement diminuer leur impact sur la faune et la flore, tel qu'il appert d'une copie de cette contre-expertise communiquée au soutien de la présente comme **pièce P-21**;
36. Vu ce qui précède, les procureurs soussignés faisaient parvenir une mise en demeure à la Défenderesse le 30 novembre 2018 afin de lui demander d'abandonner la poursuite de l'Étude WSP et de procéder à la signature du Protocole d'entente, tel qu'il appert d'une copie de cette mise en demeure et de sa preuve de signification communiquée au soutien des présentes comme **pièce P-22**;
37. Le 6 décembre 2018, le procureur de la Défenderesse répondait par lettre que celle-ci ne donnerait pas suite à ladite mise en demeure, tel qu'il appert d'une copie de cette lettre communiquée au soutien des présentes comme **pièce P-23**;

D. LA NULLITÉ DE LA RÉOLUTION

38. Alors que la Demanderesse a fourni tous les documents, certificats et autorisations nécessaires à la réalisation du Projet, la Résolution adoptée par la Défenderesse démontre une volonté politique de priver la Demanderesse de l'utilisation projetée des Lots et du zonage résidentiel dont ils bénéficient;
39. En effet, la Défenderesse empêche présentement la réalisation du Projet alors que toutes les caractérisations environnementales effectuées par la Demanderesse ont été réalisées à la complète satisfaction du Ministère et que l'Étude WSP confirme les résultats;
40. L'attitude de la Défenderesse est d'autant plus problématique, car l'exigence de cette étude additionnelle revient à nier tout effet utile du CA émis par le Ministère le 5 septembre 2017 en conformité avec la réglementation de la Défenderesse;
41. De plus, la Défenderesse savait que la poursuite de l'Étude WSP aurait pour effet de retarder le début des Travaux, lesquels ne peuvent avoir lieu que pendant les mois d'octobre à avril;
42. Dans ce contexte et sachant pertinemment que les Lots ne possèdent aucune caractéristique environnementale pouvant justifier l'empêchement de la réalisation du Projet, il ressort donc que la décision de la Défenderesse d'adopter la Résolution pour poursuivre l'analyse des caractéristiques environnementales des Lots est illégale, non pertinente, déraisonnable et arbitraire;
43. Au surplus, la Résolution sert de prétexte à la Défenderesse pour retarder la signature du Protocole d'entente jusqu'à ce qu'elle trouve l'ultime façon de bloquer de manière permanente la réalisation du Projet, le tout en contravention avec le Règlement 727 lequel est applicable au présent Projet;
44. La Défenderesse a donc agi de mauvaise foi ainsi que de manière *ultra vires* et n'a pas valablement exercé sa discrétion en persistant pour poursuivre l'Étude WSP, le tout dans le but de retarder illicitement la signature du Protocole d'entente et d'empêcher le début des Travaux;
45. Ce faisant, la Demanderesse se trouve illégalement et indûment privée de la jouissance des Lots;
46. Conséquemment, la Demanderesse sollicite l'intervention de cette Cour afin de lui demander de prononcer les déclarations et l'émission de l'ordonnance suivantes :
 - a) déclarer que la Demanderesse est en droit de réaliser le Projet sur les Lots;
 - b) déclarer que la Résolution contrevient au pouvoir discrétionnaire de la Défenderesse en ce qu'elle demande illégalement la poursuite de l'Étude WSP alors que la Demanderesse a déjà obtenu un CA du Ministère et un Certificat de conformité de la Défenderesse;
 - c) en conséquence, annuler la Résolution, ainsi que tout règlement ou politique de la Défenderesse qui découle de la Résolution ou le cas échéant, de l'Étude WSP et

tout autre règlement que pourrait adopter la Défenderesse afin de ralentir davantage ou empêcher le Projet;

- d) ordonner à la Défenderesse d'abandonner la poursuite de l'Étude WSP et d'adopter toute résolution à cet effet;
- e) le cas échéant, déclarer que l'Étude WSP est inopposable et inopérante à la Demanderesse et aux Lots en ce qui concerne la mise en œuvre du Projet.

E. RECOURS EN MANDAMUS À L'ENCONTRE DE L'ENTENTE PROMOTEUR

46.1 Conformément au Règlement 727, lequel est applicable au Projet, la Défenderesse a l'obligation de transmettre un Protocole d'entente à la Demanderesse en ce que cette dernière a dûment transmis une Demande à la Municipalité et que son Projet est conforme au règlement d'urbanisme en vigueur;

47. Plus encore, la Demanderesse s'étant conformée à toutes les exigences tant de la Défenderesse que du Ministère pour réaliser le Projet et ayant accepté de payer l'entièreté des frais relatifs aux Travaux, il ne reste donc plus aucun élément à négocier entre les Parties quant aux Travaux;

48. Malgré cela, la Défenderesse refuse et/ou néglige de donner suite à la Demande à la Municipalité (...) et de voir à la conclusion d'un Protocole d'entente, le tout en contravention avec son Règlement 727;

49. Également, il est à noter que la poursuite de l'Étude WSP ne peut servir de prétexte à retarder la signature du Protocole d'entente, principalement lorsqu'il y a déjà eu émission d'un CA et d'un Certificat de conformité;

50. N'ayant aucune raison valable de retarder indument la signature du Protocole d'entente, la Défenderesse agit donc de manière arbitraire, de mauvaise foi et sur considérations non pertinentes, le tout dans le but de nuire à la Demanderesse et d'empêcher le début des Travaux;

51. Ce faisant, une telle manière d'agir de la part de la Défenderesse constitue un excès de compétence donnant ouverture au recours en mandamus;

52. La Demanderesse est donc justifiée de solliciter l'intervention de cette Cour afin de demander les mesures de redressement suivantes:

a) ordonner à la Défenderesse de collaborer pleinement et de conclure un protocole d'entente avec la Demanderesse afin de permettre la réalisation du Projet sur les Lots, le tout dans un délai d'un (1) mois de la date du présent jugement, incluant le cas échéant, l'adoption de toute résolution nécessaire pour permettre la signature du Protocole d'entente dans ce délai;

b) rendre toute autre ordonnance appropriée.

F. DOMMAGES SUBIS PAR LA DEMANDERESSE

53. Vu ce qui précède, en adoptant une Résolution dans le but de nuire directement à la Demanderesse et en retardant (...) illégalement la signature du Protocole d'entente, la Défenderesse a engagé sa responsabilité envers la Demanderesse en ce qu'elle exerce son pouvoir de manière irrationnelle et agit de mauvaise foi;
54. En effet, la Défenderesse a abusé des droits qui lui ont été conférés à titre d'entité publique, notamment en agissant de manière à enfreindre sciemment son Règlement 727, et doit être tenue responsable des dommages causés par sa conduite à cet égard;
55. La Demanderesse subit d'ailleurs un préjudice substantiel en ce qu'elle est empêchée d'user de ses Lots et de réaliser son Projet, ce qu'elle est légitimement en droit de faire;
56. En effet, l'adoption d'une Résolution, laquelle est illégale, non pertinente, arbitraire et déraisonnable, et sert de prétexte à retarder illicitement la signature du Protocole d'entente, ainsi que le refus (...) de la Défenderesse de remédier à cette situation malgré la demande effectuée par la Demanderesse, ont comme conséquence grave de paralyser les activités commerciales exercées par la Demanderesse;
57. Puisque les Lots sont affectés par cette situation injustifiée et illégale, il en résulte directement un gel de l'inventaire de la Demanderesse qui a pour effet de paralyser les activités commerciales exercées par celle-ci et de mettre en péril sa continuité;
58. Comme la totalité de l'inventaire de la Demanderesse est dans une situation de gel, il lui est donc impossible de morceler, développer et vendre les Lots et d'y construire et vendre des résidences;
59. Ce faisant, la Demanderesse est dans l'impossibilité de réaliser des profits, de les faire fructifier, d'acquérir de nouveaux terrains aux fins d'accroître ses activités commerciales à l'aide de ceux-ci et de développer de nouveaux projets immobiliers;
60. Également, les agissements fautifs de la Défenderesse ont pour effet de retarder la réalisation du Projet minimalement d'un (1) an;
- 60.1 L'adoption du Règlement 870 par la Défenderesse afin d'abroger le Règlement 727 lui sert aussi de prétexte additionnel, quoique erroné puisque non-applicable au Projet, afin de se dégager de son obligation de signer un Protocole d'entente avec la Demanderesse;
61. Compte tenu de la situation ci-haut décrite, la Demanderesse est en droit de réclamer et réclame par les présentes de la part de la Défenderesse les sommes suivantes pour compenser tous ses dommages, lesquels découlent directement de la conduite fautive de la Défenderesse:

a)	Gel de capital	<i>somme à parfaire</i>
b)	Pertes de profits	<i>somme à parfaire</i>
c)	les frais inhérents à la possession des Lots ainsi que du lot 2 070 476 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil, situé dans la ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, bien que la Demanderesse ne puisse en faire usage	<i>somme à parfaire</i>
d)	Troubles, ennuis et inconvénients	<i>somme à parfaire</i>
	Total :	<i>somme à parfaire</i>

G. LA DEMANDERESSE DEMANDE UNE RECONNAISSANCE DE SES DROITS ACQUIS

62. La Demanderesse requiert aussi qu'un jugement soit rendu afin (...) que la Résolution et le Règlement 870 lui soient déclarés inopposables en ce qu'elle bénéficie de droits acquis à l'égard du Projet;
63. En effet, les droits de la Demanderesse à la réalisation du Projet ont été cristallisés à la suite de l'émission du Certificat de conformité, par lequel la Défenderesse a déclaré que le Projet était conforme à la réglementation municipale le 29 novembre 2016, incluant toute réglementation qu'elle pourrait avoir au sujet des milieux humides;
64. En conséquence, toute modification réglementaire survenue subséquemment est inopposable à la Demanderesse laquelle bénéficie d'un droit acquis à la réalisation du Projet en vertu du Certificat de conformité;
65. La présente Demande introductive d'instance amendée est bien fondée en faits et en droit.

POUR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :

ACCUEILLIR la présente *Demande introductive d'instance amendée*;

DÉCLARER que la Demanderesse 9358-1973 Québec inc. bénéficie de droits acquis et est en droit de réaliser le projet de développement résidentiel sur les lots 1 721 566, 1 721 568, 1 721 569, 1 721 570, 1 721 571, 1 721 572, 1 721 573, 1 721 576, 1 721 577, 1 721 578, 1 721 583, 1 721 584, 1 721 586, 1 721 587, 1 721 588, 1 721 589, 1 721 590, 1 721 591, 1 721 635, 1 721 634, 6 115 227, 6 115 228, 1 721 632, 1 721 631, 1 721 630, 1 721 679, 1 721 682, 6 115 225, 6 115 226, 1 721 686, 1 721 688 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil;

DÉCLARER que la *Résolution 2018-11-353* de la Défenderesse Ville de Pincourt contrevient à son pouvoir discrétionnaire en ce qui a trait à la poursuite de l'étude biologique de WSP;

DÉCLARER la *Résolution 2018-11-353* de la Défenderesse Ville de Pincourt, ainsi que tout autre règlement ou politique de la Défenderesse Ville de Pincourt qui découle de cette résolution ou de l'étude biologique de WSP et tout autre règlement que pourrait adopter la Défenderesse Ville de Pincourt afin de ralentir le projet, inopposable, nulle et inopérante à l'égard de la Demanderesse 9358-1973 Québec inc. et des lots 1 721 566, 1 721 568, 1 721 569, 1 721 570, 1 721 571, 1 721 572, 1 721 573, 1 721 576, 1 721 577, 1 721 578, 1 721 583, 1 721 584, 1 721 586, 1 721 587, 1 721 588, 1 721 589, 1 721 590, 1 721 591, 1 721 635, 1 721 634, 6 115 227, 6115 228, 1 721 632, 1 721 631, 1 721 630, 1 721 679, 1 721 682, 6 115 225, 6 115 226, 1 721 686, 1 721 688 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil;

DÉCLARER tout règlement, résolution et politique de la Défenderesse Ville de Pincourt, dont le Règlement numéro 870 – Règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux, adopté postérieurement à l'émission de l'attestation de conformité du 29 novembre 2016 et affectant le projet de développement résidentiel des lots 1 721 566, 1 721 568, 1 721 569, 1 721 570, 1 721 571, 1 721 572, 1 721 573, 1 721 576, 1 721 577, 1 721 578, 1 721 583, 1 721 584, 1 721 586, 1 721 587, 1 721 588, 1 721 589, 1 721 590, 1 721 591, 1 721 635, 1 721 634, 6 115 227, 6115 228, 1 721 632, 1 721 631, 1 721 630, 1 721 679, 1 721 682, 6 115 225, 6 115 226, 1 721 686, 1 721 688 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil, inopposable, nul et inopérant à l'égard de la Demanderesse 9358-1973 Québec inc.;

ORDONNER à la Défenderesse Ville de Pincourt d'abandonner la continuation de l'étude biologique de WSP ou de toute autre étude biologique visant les lots 1 721 566, 1 721 568, 1 721 569, 1 721 570, 1 721 571, 1 721 572, 1 721 573, 1 721 576, 1 721 577, 1 721 578, 1 721 583, 1 721 584, 1 721 586, 1 721 587, 1 721 588, 1 721 589, 1 721 590, 1 721 591, 1 721 635, 1 721 634, 6 115 227, 6115 228, 1 721 632, 1 721 631, 1 721 630, 1 721 679, 1 721 682, 6 115 225, 6 115 226, 1 721 686, 1 721 688 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil et d'adopter toute résolution à cet effet;

Le cas échéant, **DÉCLARER** l'étude biologique réalisée par WSP à la demande de la Défenderesse Ville de Pincourt inopposable et inopérante à l'égard de la Demanderesse 9358-1973 Québec inc. et des lots 1 721 566, 1 721 568, 1 721 569, 1 721 570, 1 721 571, 1 721 572, 1 721 573, 1 721 576, 1 721 577, 1 721 578, 1 721 583, 1 721 584, 1 721 586, 1 721 587, 1 721 588, 1 721 589, 1 721 590, 1 721 591, 1 721 635, 1 721 634, 6 115 227, 6115 228, 1 721 632, 1 721 631, 1 721 630, 1 721 679, 1 721 682, 6 115 225, 6 115 226, 1 721 686, 1 721 688 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil;

ORDONNER à la Défenderesse Ville de Pincourt de collaborer pleinement et de conclure un protocole d'entente avec la Demanderesse 9358-1973 Québec inc. afin de permettre la réalisation du projet de développement des lots 1 721 566, 1 721 568, 1 721 569, 1 721 570, 1 721 571, 1 721 572, 1 721 573, 1 721 576, 1 721 577, 1 721 578, 1 721 583, 1 721 584, 1 721 586, 1 721 587, 1 721 588, 1 721 589, 1 721 590, 1 721 591, 1 721 635, 1 721 634, 6 115 227, 6115 228, 1 721 632, 1 721 631, 1 721 630, 1 721 679, 1 721 682, 6 115 225, 6 115 226, 1 721 686, 1 721 688 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil dans un délai d'un (1) mois de la date du présent

jugement et d'**ORDONNER** à la Défenderesse d'adopter toute résolution nécessaire pour permettre la signature du Protocole d'entente dans ce délai;

ORDONNER à la Défenderesse Ville de Pincourt de respecter les présentes ordonnances sous toute peine que de droit;

CONDAMNER la Défenderesse Ville de Pincourt de payer à la Demanderesse 9358-1973 Québec inc. une *somme à parfaire* avec intérêts au taux légal, et, en plus, l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1319 C.c.Q. à compter de l'assignation;

RÉSERVER les droits de la Demanderesse 9358-1973 Québec inc. de contester toute règlementation adoptée par la Défenderesse Ville de Pincourt ayant pour effet d'affecter les lots 1 721 566, 1 721 568, 1 721 569, 1 721 570, 1 721 571, 1 721 572, 1 721 573, 1 721 576, 1 721 577, 1 721 578, 1 721 583, 1 721 584, 1 721 586, 1 721 587, 1 721 588, 1 721 589, 1 721 590, 1 721 591, 1 721 635, 1 721 634, 6 115 227, 6 115 228, 1 721 632, 1 721 631, 1 721 630, 1 721 679, 1 721 682, 6 115 225, 6 115 226, 1 721 686, 1 721 688 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil,

ORDONNER l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant appel;

LE TOUT avec les frais de justice, incluant les frais d'expertise.

Montréal, le 31 janvier 2019

(S) *BCF s.e.n.c.r.l.*

COPIE CONFORME

BCF Demen l.
BCF s.e.n.c.r.l.

Me Simon Pelletier

simon.pelletier@bcf.ca

BCF S.E.N.C.R.L.

1100, boul. René-Lévesque Ouest, 25^e étage

Montréal (Québec) H3B 5C9

téléphone : 514-397-6719

télécopieur : 514-397-8515

AVOCATS DE LA DEMANDERESSE

Notre référence : 102666-1

AVIS D'ASSIGNATION

(Art. 145 et suivants C.p.c.)

Dépôt d'une demande en justice

Prenez avis que la partie demanderesse a déposé au greffe de la Cour supérieure du district judiciaire de Montréal la présente demande introductive d'instance.

Réponse à cette demande

Vous devez répondre à cette demande par écrit, personnellement ou par avocat, au palais de justice de Montréal, situé au 1, rue Notre-Dame Est, Montréal (Québec) H2Y 1B6, dans les 15 jours de la signification de la présente demande ou, si vous n'avez ni domicile, ni résidence, ni établissement au Québec, dans les 30 jours de celle-ci. Cette réponse doit être notifiée à l'avocat de la demanderesse ou, si cette dernière n'est pas représentée, à la demanderesse elle-même.

Défaut de répondre

Si vous ne répondez pas dans le délai prévu, de 15 ou de 30 jours, selon le cas, un jugement par défaut pourra être rendu contre vous sans autre avis dès l'expiration de ce délai et vous pourriez, selon les circonstances, être tenu au paiement des frais de justice.

Contenu de la réponse

Dans votre réponse, vous devez indiquer votre intention, soit :

- de convenir du règlement de l'affaire;
- de proposer une médiation pour résoudre le différend;
- de contester cette demande et, dans les cas requis par le Code, d'établir à cette fin, en coopération avec la demanderesse, le protocole qui régira le déroulement de l'instance. Ce protocole devra être déposé au greffe de la Cour du district mentionné plus haut dans les 45 jours de la signification du présent avis ou, en matière familiale, ou, si vous n'avez ni domicile, ni résidence, ni établissement au Québec, dans les trois mois de cette signification;
- de proposer la tenue d'une conférence de règlement à l'amiable.

Cette réponse doit mentionner vos coordonnées et, si vous êtes représenté par un avocat, le nom de celui-ci et ses coordonnées.

Changement de district judiciaire

Vous pouvez demander au tribunal le renvoi de cette demande introductive d'instance dans le district où est situé votre domicile ou, à défaut, votre résidence ou, le domicile que vous avez élu ou convenu avec la demanderesse.

Si la demande porte sur un contrat de travail, de consommation ou d'assurance ou sur l'exercice d'un droit hypothécaire sur l'immeuble vous servant de résidence principale et que vous êtes le consommateur, le salarié, l'assuré, le bénéficiaire du contrat d'assurance ou le débiteur hypothécaire, vous pouvez demander ce renvoi dans le district où est situé votre domicile ou votre résidence ou cet immeuble ou encore le lieu du sinistre. Vous présentez cette demande au greffier spécial du district territorialement compétent après l'avoir notifiée aux autres parties et au greffe du tribunal qui en était déjà saisi.

Transfert de la demande à la Division des petites créances

Si vous avez la capacité d'agir comme demanderesse suivant les règles relatives au recouvrement des petites créances, vous pouvez également communiquer avec le greffier du tribunal pour que cette demande soit traitée selon ces règles. Si vous faites cette demande, les frais de justice de la demanderesse ne pourront alors excéder le montant des frais prévus pour le recouvrement des petites créances.

Convocation à une conférence de gestion

Dans les 20 jours suivant le dépôt du protocole mentionné plus haut, le tribunal pourra vous convoquer à une conférence de gestion en vue d'assurer le bon déroulement de l'instance. À défaut, ce protocole sera présumé accepté.

Pièces au soutien de la demande

Au soutien de sa demande introductive d'instance, la partie demanderesse dénonce les pièces suivantes :

- PIÈCE P-1 :** Copie de l'état de renseignements d'une personne morale au Registraire des entreprises du Québec;
- PIÈCE P-2 :** Copies des extraits de l'index aux immeubles et du rôle d'évaluation;
en liasse
- PIÈCE P-3 :** Copie des extraits pertinents du Règlement numéro 780 de zonage et de plans d'implantation et d'intégration architecturale;
- PIÈCE P-4 :** Copie de l'étude de caractérisation des milieux humides présents sur les Lots et un inventaire faunique et floristique;
- PIÈCE P-5 :** Copie de la lettre transmise par Bernard Lefebvre datée du 19 décembre 2016;

- PIÈCE P-5A :** Copie de la Demande autorisation et de certification d'autorisation CA 22;
- PIÈCE P-5B :** Copie du plan croquis des milieux humides C-01;
- PIÈCE P-6 :** Copie du Certificat de conformité daté du 29 novembre 2016;
- PIÈCE P-7 :** Copie d'une lettre de la Défenderesse adressée au Ministère datée du 20 février 2017;
- PIÈCE P-8 :** Copie du rapport d'évaluation environnementale daté du 17 avril 2017;
- PIÈCE P-9 :** Copie de la servitude non-construction et des factures;
en liasse
- PIÈCE P-10 :** Copie du certificat d'autorisation émis le 5 septembre 2017;
- PIÈCE P-11 :** Copie d'une lettre signée par Bernard Lefebvre et datée du 20 septembre 2017;
- PIÈCE P-12 :** Copie de l'Étude de faisabilité datée du 12 septembre 2017;
- PIÈCE P-13 :** Copie du procès-verbal d'une séance ordinaire de la Défenderesse en date du 13 février 2018, incluant la résolution 2018-02-051;
- PIÈCE P-14 :** Copie des plans et devis transmis le 16 avril 2018;
- PIÈCE P-15 :** Copie d'un avis émis par le Ministère le 27 avril 2018;
- PIÈCE P-16 :** Copie du procès-verbal d'une séance ordinaire de la Défenderesse en date du 14 août 2018, incluant la résolution 2018-08-277;
- PIÈCE P-17 :** Copie d'une demande d'autorisation de travaux transmise le 17 septembre 2018;
- PIÈCE P-18 :** Copie d'une lettre de la Défenderesse à la Demanderesse datée du 1^{er} octobre 2018;
- PIÈCE P-19 :** Copie du procès-verbal d'une séance ordinaire de la Défenderesse en date du 13 novembre 2018, incluant la résolution 2018-11-353;
- PIÈCE P-20 :** Copies des lettres de François Fabianek datée du 25 septembre 2018 et de Dr Isabelle-Anne Bisson datée du 9 octobre 2018;
en liasse
- PIÈCE P-21 :** Copie de la contre-expertise de l'expert biologiste Mario St-Georges datée du 18 octobre 2018;
- PIÈCE P-22 :** Copie de la mise en demeure datée du 30 novembre 2018;
- PIÈCE P-23 :** Copie de la réponse à la mise en demeure datée du 6 décembre 2018;

- PIÈCE P-24 : Copie de la Demande de cession du CA au Ministère le 26 novembre 2018 en liasse et laquelle est devenue effective le 27 décembre 2018;
- PIÈCE P-25 : Copies des échanges courriels communiquées en date du 16 janvier 2018 en liasse entre Bernard Lefebvre, Richard Dubois et la Demanderesse;
- PIÈCE P-26 : Copie de la correspondance datée du 5 février 2018 entre la Demanderesse et la Défenderesse;
- PIÈCE P-27 : Copie des échanges courriels datés du 22 mars 2018 entre la Demanderesse en liasse et la Défenderesse;
- PIÈCE P-28 : Copies des échanges courriels datés du 16 mai 2018; en liasse
- PIÈCE P-29 : Copie du règlement 727;
- PIÈCE P-30 : Copie de la résolution 2018-09-316 et du Règlement numéro 870. en liasse

Ces pièces sont disponibles sur demande.

Demande accompagnée d'un avis de présentation

S'il s'agit d'une demande présentée en cours d'instance ou d'une demande visée par les Livres III, V, à l'exception de celles portant sur les matières familiales mentionnées à l'article 409, ou VI du Code, la préparation d'un protocole de l'instance n'est pas requise; toutefois, une telle demande doit être accompagnée d'un avis indiquant la date et l'heure de sa présentation.


Montréal, le 31 janvier 2019

(S) *BCF s.e.n.c.r.l.*

COPIE CONFORME

BCF s.e.n.c.r.l.
BCF s.e.n.c.r.l.

Me Simon Pelletier
simon.pelletier@bcf.ca
BCF S.E.N.C.R.L.
1100, boul. René-Lévesque Ouest, 25^e étage
Montréal (Québec) H3B 5C9
téléphone : 514-397-6719
télécopieur : 514-397-8515
AVOCATS DE LA DEMANDERESSE
Notre référence : 102666-1

No.: 500-17-105924-180	
COUR SUPÉRIEURE (Chambre civile) PROVINCE DE QUÉBEC DISTRICT DE MONTRÉAL	
9358-1973 QUÉBEC INC., personne morale légalement constituée ayant son siège au 435, avenue Saint-Charles, ville de Vaudreuil-Dorion, province de Québec, J7V 2N4;	Demanderesse
c.	
VILLE DE PINCOURT, personne morale de droit public, ayant son principal établissement au 919, chemin Duhamel, ville de Pincourt, province de Québec, J7W 4G8;	Défenderesse
DEMANDE INTRODUCTIVE D'INSTANCE AMENDÉE EN JUGEMENT DÉCLARATOIRE, EN NULLITÉ, EN MANDAMUS, EN DOMMAGES ET EN DROITS ACQUIS (Art. 141 et ss. et 173. C.p.c.)	
Copie pour : Ville de Pincourt 919, chemin Duhamel Pincourt (Québec) J7W 4G8;	
Simon Pelletier	Notre dossier: 1026666-1
 1100, boul. René-Lévesque Ouest, 25 ^e étage MONTRÉAL, QUÉBEC, CANADA H3B 5C9 Tel: (514) 397-6719 Fax: (514) 397-8515 BB 7462	



2019-02-12, 13:39
ms

SK