BENOIT DUPUIS

Demandeur

C.

VILLE DE MTL

et

ARRONDISSEMENT LE PLATEAU MONT-ROYAL

Défenderesses

Et

CONGREGATION GATE DAVID OF BOBOV

Mise en cause

REQUÊTE INTRODUCTIVE EN NULLITÉ DE RÉSOLUTIONS SUR UN PROJET D'AGRANDISSEMENT D'UN USAGE DÉROGATOIRE, EN NULLITÉ D'UN PROCESSUS DE CONSULTATION PUBLIQUE ET POUR ORDONNANCE DE SAUVEGARDE
(Art. 20, 33 et 46 C.p.c.)

À L'UN DES HONORABLES JUGE DE LA COUR SUPÉRIEURE DU QUÉBEC DE DISTRICT DE MONTRÉAL, LE DEMANDEUR EXPOSE :

1. Il est un résidant de la rue Hutchison à Montréal;

2. Le 2 juin 2008, le conseil d'arrondissement de l'arrondissement Le Plateau Mont-Royal de la Ville de Montréal (ci-après, désigné Arrondissement du Plateau) adopta une résolution pour un premier projet de règlement sur le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (ci-après , désigné PPCMOI) pour

l'agrandissement de l'immeuble situé au 5363 Hutchison à Montréal (ci-après, désigné L'immeuble),le tout tel qu'il appert notamment de la résolution CA 08 25 0179 au procès verbal de la séance du 2 juin communiqué en liasse au soutien des présentes comme **pièce P-1**;

3. Tel qu'il appert notamment à la pièce P-1, cet immeuble est utilisé comme lieu de culte, ce qui constitue un usage dérogatoire à la réglementation de zonage applicable;

4. Il est situé sur le côté est de la rue Hutchison, zone limitrophe de l'arrondissement du Plateau, le côté ouest de la rue étant située dans l'arrondissement Outremont soit un autre arrondissement de Montréal;

5. Le projet de règlement vise l'agrandissement de l'immeuble dont l'usage est dérogatoire et a une incidence notamment eu égard à la volumétrie, l'implantation, l'aménagement paysager, à l'ensoleillement des propriétés voisines, à la capacité d'accueil et à l'achalandage de l'immeuble;

Résolutions et consultation « *ultra-vires* »

6. Tel qu'il appert aussi de la pièce P-1, le projet de résolution devait faire l'objet d'une consultation publique tel que prévu par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c.A-19.1)* (ci-après la LAU);

7. C'est ainsi que le ou vers le 6 juin 2008, la secrétaire d'arrondissement publia un avis public de d' « *assemblée publique de consultation* » pour le projet de résolution de PPCMOI, le tout tel qu'il appert notamment de la copie de l'avis public communiqué au soutien des présentes comme **pièce P-2;**

8. Or l'avis public P-2, est ultra vires et est nul de nullité absolue, pour les motifs suivants;

9. Les articles 123 et suivants de la LAU prévoient que tout projet de règlement susceptible d'approbation référendaire, tel que le projet P-1 en l'espèce, doit être soumis à l'approbation des personnes habiles à voter telles que définies à la LAU;

10. Selon les articles 126 et 130 de la LAU, les personnes habiles à voter desquelles peut provenir une demande de consultation référendaire sont les personnes habiles à voter de la zone ou du secteur où s'applique la disposition de modification réglementaire, ainsi que celles de toutes zones ou secteurs contiguës;

11. Conséquemment, l'avis public P-2 pour l'agrandissement d'un usage dérogatoire se devait d'aviser les personnes intéressées des secteurs et des zones prévues à la LAU et tout particulièrement les zones contiguës décrite à la LAU;

12. Toutefois, l'avis P-2 limite les zones visées à celles contenues à l'arrondissement du Plateau faisant exclusion des autres zones contiguës de la Ville de Montréal;

13. Le demandeur est une personne habile à voter, demeurant à quelques mètres de l'immeuble, dans la municipalité de Montréal, mais dans la zone contiguë à l'immeuble située de l'autre côté de la rue Hutchison ne faisant pas partie de l'arrondissement du Plateau;

14. Les intervenants sont tous des résidants de la Ville de Montréal, ayant leur domicile soit dans la zone concernée, soit dans une zone contiguë à l'immeuble;

15. Le ou vers le 7 juillet 2008 a eu lieu la consultation publique réservée aux seuls résidants de l'arrondissement Le Plateau, à l'exclusion des autres personnes intéressées de la Ville de Montréal;

16. Ce premier vice fatal dans le processus de consultation référendaire ne fut pas corrigé par l'arrondissement du Plateau et fut répété tout au long du processus réglementaire ainsi que tout au long du processus référendaire, le tout tel qu'exposé après;

17. Le ou vers le 7 juillet 2008, peu après la séance de consultation publique au cours de laquelle certains citoyens ont soulevé l'injustice quant aux limites établis dans l'avis P-2, le conseil d'arrondissement du Plateau procéda tout de même à l'adoption du second projet de règlement, le tout tel qu'il appert notamment de la résolution CA08 25 0208 communiquée en liasse au soutien des présentes comme **pièce P-3;**

18. Le ou vers le 15 août 2008, suite à l'adoption du second projet de règlement P-3, l'arrondissement du Plateau publia un deuxième avis public adressé « *aux personnes intéressées ayant le droit de signer une demande d'approbation référendaire »,* le tout tel qu'il appert de la copie de l'avis public communiqué au soutien des présentes comme **pièce P-4;**

19. L'avis public P-4, tout comme l'avis P-2, exclu les personnes intéressées des zones contiguës de la Ville de Montréal;

20. Malgré ce vice, au moins deux demandes valides d'approbation référendaire du projet de PPCMOI ont été enregistrées par des citoyens habiles à voter dans l'arrondissement du Plateau;

21. Le ou vers le 2 septembre 2008, le conseil du Plateau, faisant fi de l'intérêt des résidants de Montréal qui détiennent un intérêt direct dans le projet de PPCMOI, procède à l'étape du vote de la résolution autorisant l'agrandissement de l'usage dérogatoire de « lieu de culte », le tout tel qu'il appert notamment de la copie de la résolution CA08 25 0265 communiquée en liasse comme **pièce P-5;**

22. Bien que le conseil du Plateau ne respectait pas son obligation de consultation des résidants de Montréal, les deux demandes ci-haut mentionnées, enregistrées par des personnes de l'arrondissement du Plateau, l'ont contraint à procéder avec l'ouverture d'un registre;

23. Le ou vers le 12 septembre 2008, l'arrondissement publia un avis de tenue d'un registre le tout tel qu'il appert notamment de la copie de l'avis communiqué au soutien des présentes comme **pièce P-6;**

24. Ainsi, le 29 septembre 2008 a eu lieu la tenue d'un registre limitée aux seuls résidants des zones de l'arrondissement du Plateau habitant près de l'immeuble et étant susceptible d'être affecté par la modification proposée;

25. Les résidants des zones résidentielles de la Ville de Montréal directement affectées par l'agrandissement de l'usage dérogatoire n'ont pas été consultés, plusieurs personnes s'étant déplacées pour signer le registre du 29 septembre s'étant fait refuser la permission de faire valoir leurs droits par les préposés de l'arrondissement;

26. En refusant de respecter le choix clair du législateur de favoriser et soutenir la participation et la consultation publique des personnes concernées par un projet de règlement, la Ville de Montréal et l'arrondissement du Plateau ont excédé leur compétence;

27. L'inobservation des exigences procédurales prescrites par la loi et l'exercice d'une discrimination arbitraire entre résidants de la même ville entraînent la nullité des actions de l'administration municipale;

28. Conséquemment, les avis P-2, P-4 et P-6 et les résolutions P-3 et P-5 sont ultra vires et sont nuls de nullité absolue;

Atteinte au droit de propriété et dérogation illégale

29. Tel qu'il sera démontré lors de l'enquête et audition, l'achalandage important au lieu de culte dérogatoire de l'immeuble causera un préjudice important, à la qualité de vie et à la quiétude de ce secteur résidentiel et plus particulièrement aux droits de jouissance des citoyens avoisinants, autant ceux résidants à proximité de l'immeuble dans l'arrondissement Outremont qu'aux résidants de l'arrondissement du Plateau;

30. Les nombreux attroupements, événements, les problèmes de circulation, d'autobus nolisés, d'autobus scolaires et le niveau de bruit élevé associé aux foules, enfreignent les caractéristiques propres à l'usage résidentiel du secteur et portent atteinte au droit de propriété du demandeur et des intervenants;

31. De ce nombreux faits, et tel que prévu à l'article 145.4 de la LAU, le conseil de ville ne pouvait accorder un agrandissement d'un usage dérogatoire au détriment des voisins de l'immeuble;

32. L'arrondissement du Plateau ne saurait prétendre que la notion de voisin contenue à la LAU est limitée aux seuls voisins qui résident dans l'arrondissement, sans prétendre une même application restrictive des dispositions de troubles de voisinage du *Code civil du Québec* [1];

33. Sur la base de cet autre motif, le demandeur est donc en droit de demander la nullité de la résolution CA08 25 0265;

Contravention au Plan d'urbanisme de la ville de Montréal

34. La consultation entreprise et les résolutions de l'arrondissement du Plateau contreviennent aux objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal adopté en 2004;

35. Le demandeur se réfère à l'extrait du document complémentaire du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, intitulé « *La compatibilité des dispositions d'urbanisme de part et d'autre des limites d'arrondissements* » et communiqué au soutien des présentes comme **pièce P-7;**

36. Tel qu'il appert à P-7, le document complémentaire du Plan d'urbanisme prévoit notamment des mesures d'intégration, de contingentement, de compatibilité et de prévention des nuisances pour les situations particulières en zones limitrophes des arrondissements;

37. Il sera démontré ci-dessous, que la position adoptée en l'espèce par la Ville, par l'arrondissement du Plateau et par leurs procureurs, est diamétralement opposée à ces objectifs de cohérence du zonage aux abords des arrondissements;

Mise en demeure

38. Le ou vers le 3 octobre 2008, les procureurs soussignés ont communiqué une mise en demeure à l'arrondissement du Plateau et au contentieux de la Ville de Montréal, le tout tel qu'il appert de la lettre datée du 3 octobre 2008 communiquée au soutien des présentes comme **pièce P-8;**

39. Tel qu'il appert de la pièce P-8, l'arrondissement du Plateau et la Ville ont été informé de l'illégalité des résolutions et du processus de consultation suivi ainsi que de la dérogation aux objectifs de cohérence du zonage contenus au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;

40. Le ou vers le 17 octobre 2008, la Ville de Montréal et l'arrondissement ont toutes deux répondues à P-8 en prétendant que l'arrondissement pouvait s'arroger les pouvoirs d'une ville autonome et que la Ville de Montréal pouvait déroger aux dispositions référendaires obligatoires de la LAU en déléguant le pouvoir de zonage aux arrondissements;

41. La Ville et l'arrondissement rajoutent en statuant que dans tous les cas « *…les zones contiguës situées dans un arrondissement voisin ne seront jamais prises en considération* », le tout tel qu'il appert notamment de la lettre du 17 octobre 2008 des

procureurs de la Ville et de l'arrondissement communiquée au soutien des présentes comme **pièce P-9**;

42. Les prétentions de la ville sont à l'effet que la ville de Montréal qui, avant les fusions municipales de 2001, devait considérer toutes les zones contiguës dans ses modifications à la réglementation de zonage peut maintenant consulter seules les zones contiguës contenues à l'intérieur d'un arrondissement, refuser le droit d'égard de citoyens et agir contrairement aux objectifs du Plan d'urbanisme visant la cohérence entre les secteurs limitrophes des arrondissements;

43. La Ville de saurait contourner l'application de la Loi en déléguant une partie de ses compétences aux arrondissements;

44. La présente requête est intenté dans un délai raisonnable de la lettre P-9, le présent recours représentant une certaine complexité pour le demandeur ainsi que pour toute personne impliquée;

LES ALLÉGATIONS À L'APPUI D'UNE ORDONNANCE DE SAUVEGARDE

Question d'ordre public et apparence de droit du demandeur et des intervenants

45. La LAU prévoit que la notion de zone contiguë s'applique à toute zone à l'intérieur de la municipalité;

46. L'article 130 de la *Charte de la Ville de Montréal (LRQ, c.C-11.4)* attribue des compétences, pouvoirs et obligations aux arrondissements;

47. Ces pouvoirs et obligations sont sous réserve du deuxième alinéa de cet article:

> *« Pouvoirs et obligations.*
>
> > *…il exerce au nom de la ville, à l'égard de ses compétences et compte tenu des adaptations nécessaires, tous les pouvoirs et est soumis à toutes les obligations que la Loi sur les cités et villes (chapitre C-19) ou une autre loi attribue ou impose au conseil d'une municipalité locale. À cette fin, si le pouvoir est attribué ou l'obligation imposée au conseil d'une municipalité ayant une certaine population, on tient compte de la population de la ville plutôt que de celle de l'arrondissement. »*

(Nos soulignés)

48. Ainsi l'arrondissement ne peut outrepasser l'obligation de consultation de toutes les zones contiguës prévues par la LAU;

49. Cette question est une question sérieuse ayant directement trait à l'exercice d'un droit démocratique par les citoyens, le demandeur et les intervenants;

50. De la même façon, les dispositions des articles 145.1 et suivants de la LAU qui ont trait aux dérogations mineures interdisent toute dérogation qui serait contraire aux objectifs du plan d'urbanisme;

51. Le processus de consultation suivi par l'arrondissement contrevient directement aux objectifs d'harmonisation du zonage dans les zones limitrophes des arrondissements tels que contenus au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et à son document complémentaire;

52. La discrimination entre zones, entreprise par l'arrondissement du Plateau n'est pas prévue par règlement;

53. Le refus par l'arrondissement de permettre la signature du registre de consultation par des résidents de zones contiguës de la Ville de Montréal, n'est pas prévu par règlement;

54. En dernier lieu, les dispositions de l'article 145.4 de la LAU, stipulent que le conseil de ville, ou de l'arrondissement du Plateau ne peut accorder l'agrandissement d'un usage dérogatoire au détriment des voisins de l'immeuble;

Le préjudice

55. Le présent recours a trait à une question nouvelle issue des nouvelles structures municipales, du nouveau plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;

56. Il découle du caractère inédit ou peu usité du refus de la municipalité de consulter les citoyens de zones contiguës;

57. Le délai pour une décision au fond, causera un préjudice permanent et irréversible au demandeur et aux intervenants notamment dû à l'augmentation des activités et de l'achalandage de l'usage dérogatoire dans un secteur résidentiel;

58. Le demandeur demande à la Cour d'établir un échéancier accéléré afin que l'ordonnance de sauvegarde ne vaille que pour un délai limité jusqu'à une audition au fond fixée à une date rapprochée par la Cour;

L'urgence

59. Dans la situation actuelle et sans intervention de la Cour, la mise en cause peut procéder à l'obtention d'un permis de construction et à la construction de l'agrandissement pour augmenter l'usage dérogatoire;

60. Si l'agrandissement de l'usage dérogatoire permis par la procédure viciée a lieu, le demandeur et les intervenants verront la jouissance de leur droit de propriété diminué de façon permanente sans aucune possibilité d'obtenir compensation monétaire;

61. L’octroi d’une ordonnance de sauvegarde visant à surseoir à l’effet des résolutions et empêcher l’émission d’un permis ou suspendre le permis de construction pendant la durée de la présente instance servira à minimiser les dommages de tous les impliqués au dossier;

62. Un retard dans l’émission de l’ordonnance de sauvegarde permettrait l’aggravation des dommages aux parties, lesquels pourraient aller jusqu’à une éventuelle ordonnance en démolition d’un agrandissement dérogatoire, le cas échéant;

63. L’ordonnance de sauvegarde maintiendra le statut quo et servira à conserver les droits des parties jusqu’à ce que jugement soit rendu au fond;

64. L’ordonnance de sauvegarde, appliquée au cas en l’espèce, ne nuit aucunement à l’administration publique et n’a aucune influence sur les opérations de la Ville et de l’arrondissement du Plateau;

65. La gravité et le caractère permanent de la contravention à l’ordre public ainsi que le préjudice invoqué par le demandeur, justifient une intervention interlocutoire de la Cour;

66. Les dérogations de l’arrondissement et de la Ville aux dispositions de la LAU et au processus de consultation démocratique sont une question d’ordre public qui justifient à elles seules l’émission d’une ordonnance de sauvegarde;

67. Dans un contexte où la décision de l’administration municipale porte directement atteinte à la légitimité démocratique de l’acte accompli, cette décision de l’administration ne commande pas une grande retenue à la Cour;

68. La présente requête introductive en nullité et pour ordonnance de sauvegarde est bien fondée en faits et en droit

POUR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :

POUR L’ORDONNANCE DE SAUVEGARDE :

ACCUEILLIR la présente requête pour ordonnance de sauvegarde;

SURSEOIR aux résolutions CA08 25 0208 du 7 juillet 2008 et CA08 25 0265 du 2 septembre 2008 ;

ORDONNER aux défenderesses, la Ville de Montréal et l’arrondissement Le Plateau Mont-Royal, à ne pas émettre de permis de construction ou de permis permettant l’agrandissement de l’usage dérogatoire de « lieu de culte » à l’immeuble sis au 5343 Hutchison à Montréal jusqu’à ce que jugement définitif soit rendu;

Et/ Ou

ORDONNER aux défenderesses de suspendre le ou les permis émis, le cas échéant, pour l'agrandissement de l'usage dérogatoire au 5343 Hutchison à Montréal et ce jusqu'à ce que jugement définitif soit rendu;

POUR LA GESTION DE L'INSTANCE :

FIXER l'échéancier du déroulement de l'instance de façon à permettre une audition au fond à une date rapprochée;

POUR LA REQUÊTE EN ANNULATION :

ACCUEILLIR la présente requête introductive;

CONFIRMER la validité de l'ordonnance de sauvegarde au présent dossier;

DÉCLARER la nullité des avis publics P-2, P-4 et P-6;

DÉCLARER la nullité des résolutions CA08 25 0208 du 7 juillet 2008 et CA08 25 0265 du 2 septembre 2008 ;

Et

ORDONNER l'exécution provisoire du jugement à être rendu, nonobstant appel;

ORDONNER à la Ville de Montréal de payer au demandeur, à titre de provision pour frais, les coûts des honoraires extrajudiciaires du demandeur pour toute procédure en appel intentée autrement que par lui-même;

LE TOUT avec dépens,