

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre civile)

No.: 595-17-010757-187

SOMMET PRESTIGE CANADA INC.,
une personne morale dûment constituée,
ayant son siège au 1250, boul. René-
Lévesque Ouest, bureau 2220, en les ville
et district de Montréal, province de
Québec, H3B 4W8.

et

**PROPRIÉTÉS SOMMET PRESTIGE
INC.** une personne morale dûment
constituée, ayant son siège au 1250, boul.
René-Lévesque Ouest, bureau 2220, en
les ville et district de Montréal, province de
Québec, H3B 4W8.

Demandereses

c.

**VILLE DE SAINT-BRUNO-DE-
MONTARVILLE**, une personne morale de
droit public ayant son hôtel de ville situé
au 1585, rue Montarville, Saint-Bruno-de-
Montarville, district de Longueuil, province
de Québec, J3V 3T8

et

MARTIN MURRAY, Maire de la Ville de
Saint-Bruno-de-Montarville, exerçant ses
activités au 1585, rue Montarville, Saint-
Bruno-de-Montarville, district de
Longueuil, province de Québec, J3V 3T8

et

MARILOU ALARIE, résidant et domiciliée
au 1435, rue des Alouettes, Saint-Bruno-
de-Montarville, province de Québec J3V
6E4

et

PROCUREUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC
(Ministre du développement durable, de l'environnement et de la lutte contre les changements climatiques), Direction générale des affaires juridiques, Palais de Justice de Montréal, 1, rue Notre-Dame est, 8^e étage, Montréal, province de Québec H2Y 1B6

Défendeurs

et

L'AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL, personne morale de droit public ayant son hôtel de ville situé au 4250, chemin de la Savane, en les ville et district de Longueuil, province de Québec, J3Y 9G4

et

OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE CHAMBLY, ayant son bureau au 2877, chemin de Chambly, en les villes et district de Longueuil, province de Québec, J4L 1M8

Mis en cause

DEMANDE INTRODUCTIVE D'INSTANCE EN DOMMAGES, POUR JUGEMENT DÉCLARATOIRE ET POURVOI EN CONTRÔLE JUDICIAIRE VISANT L'ANNULATION DE RÈGLEMENTS ET AUTRES CONCLUSIONS

(Art. 141 et sq.. et 529 (1) et (3) et sq. C.p.c.)

LES DEMANDERESSES ALLÈGUENT RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :

I. INTRODUCTION

1. Les Demanderesses requiert par les présentes diverses conclusions en lien avec le Projet de développement domiciliaire « La Futaie » (le « **Projet** ») situé sur un Terrain zoné résidentiel dont le propriétaire en titre est la Demanderesse Sommet Prestige Canada inc et désigné par certains sous le nom de « Boisé des hirondelles » à Saint-Bruno-de-Montarville (la « **Ville de Saint-Bruno** »).

2. Plus particulièrement, les Demanderesses, pour les raisons et faits qui seront exposés ci-après, requiert l'annulation ou la déclaration d'inopposabilité de divers règlements de la Ville de Saint-Bruno dont le but réel, précis, factuel, discriminatoire et direct (nonobstant les termes utilisés) et politiquement motivé, est de bloquer le Projet et empêcher le développement du Terrain;
3. Les Demanderesses, pour les mêmes raisons et faits, requiert une ordonnance de cette honorable Cour enjoignant à la Ville de Saint-Bruno d'émettre les permis et autres autorisations requises afin de permettre la réalisation du Projet;
4. Enfin, les Demanderesses requiert diverses autres ordonnances de nature à assurer que le Projet puisse se réaliser et qu'il n'y ait plus aucun autre empêchement à cet égard;
5. À défaut, les Demanderesses sont en droit de recevoir une indemnité équivalant au montant qu'elles auraient eu droit de recevoir advenant une expropriation formelle du Terrain, suivant les principes applicables en matière d'expropriation, en raison du fait que les gestes de certains des Défendeurs ont été coordonnés, conçus et concertés dans le but réel, précis, factuel, discriminatoire, direct (nonobstant les termes utilisés) et politiquement motivé, pour faire achopper le Projet, le tout constituant une expropriation déguisée;
6. Les Demanderesses requierent également une condamnation directe et personnelle contre certains des Défendeurs qui ont agi sciemment et abusivement dans le but de faire achopper le Projet et causer des dommages aux Demanderesses, indépendamment de l'indemnité pour expropriation déguisée;

II. LES PARTIES

7. La Demanderesse **SOMMET PRESTIGE CANADA INC.** (« **Sommet Prestige** ») est une société par actions constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* le 4 avril 2013 oeuvrant dans le domaine dans le l'investissement immobilier et dont le principal actionnaire est la Demanderesse **PROPRIÉTÉS SOMMET PRESTIGE INC.** (ci-après, « **PSP** »), tel qu'il appert des extraits du Registre des entreprises produit en liasse au soutien des présentes comme **Pièce P-1**;
8. Les défenderesses **VILLE DE SAINT-BRUNO-DE MONTARVILLE** (la « **Ville de Saint-Bruno** ») et l'**AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL** (l' « **Agglomération de Longueuil** ») sont des personnes morales de droit public régies, notamment, pas la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19), la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) (ci-après, la « **LAU** ») et la *Loi sur l'exercice de certaines compétences municipales dans certaines agglomérations* (RLRQ, c. E-20.001):

9. La Ville de Saint-Bruno fait partie de l'Agglomération de Longueuil (ci-après l' « **Agglomération** »);
10. L'Agglomération de Longueuil exerce, notamment, les compétences qui sont dévolues par la LAU aux municipalités régionales de comté (ci-après, « **MRC** »), dont celles relatives à la confection et à l'adoption d'un Schéma d'aménagement et de développement applicable à l'ensemble du territoire de l'Agglomération, ce qui comprend celui de la Ville de Saint-Bruno;
11. Le PROCUREUR GÉNÉRAL du QUÉBEC est Défendeur en l'espèce en raison de l'implication du Gouvernement du Québec (la Ministre du développement durable, de l'environnement et de la lutte contre les changements climatiques (ci-après, le « **Ministre** »), afin qu'il prenne connaissance du jugement à intervenir, qu'il s'y conforme et qu'il soit ordonné au Ministre de se prononcer sur la demande d'autorisation déposée par les Demanderesses le 27 juillet 2015 et qu'il émette le certificat d'autorisation requis suivant la décision d'assujettissement émis par le Ministre le 6 juillet 2015 en vertu de l'article 19 de la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel* (RLRQ, ch. C-61.01) (la « **LCPN** ») (la « **Décision d'assujettissement** » ci-après défini au paragraphe 51);
12. Le Défendeur MARTIN MURRAY (« **Murray** ») est l'actuel maire de la Ville de Saint-Bruno qui a voué faire achopper le Projet et empêcher à tout prix qu'il se réalise, engageant de ce fait sa responsabilité personnelle pour la conséquence de ses gestes abusifs, illégaux et hautement dommageables pour les Demanderesses;
13. La défenderesse MARILOU ALARIE (« **Alarie** ») est actuellement conseillère municipale de la Ville de Saint-Bruno, et était responsable à l'urbanisme dans le mandat précédent du Conseil municipal. Elle est, depuis quelques années, l'instigatrice principale, avec Murray, d'une campagne de salissage et de contestation dirigée contre le Projet, les Demanderesses et leur Président et âme dirigeante, M. Paul J Massicotte, engageant de ce fait sa responsabilité personnelle pour la conséquence de ses gestes abusifs, illégaux et hautement dommageables pour les Demanderesses;

III. LES FAITS

(a) Le Terrain

14. Tel qu'il appert d'un acte de vente intervenu le ou vers le 29 mars 2006 et publié au Bureau de la publicité des droits pour la circonscription foncière de Chambly sous le numéro 13 153 863; la Demanderesse PSP a acquis de Mont-Bruno C.C. Inc. un Terrain vacant décrit et connu sommairement comme suit :

DESCRIPTION

« Un emplacement vacant situé à Saint-Bruno-de-Montarville, province de Québec, connu et désigné comme étant composé des lots numéros DEUX MILLIONS QUATRE CENT VINGT MILLE HUIT CENT SOIXANTE-ET-ONZE, TROIS MILLIONS SOIXANTE-HUIT MILLE NEUF CENT SOIXANTE et TROIS MILLIONS SOIXANTE-HUIT MILLE NEUF CENT SOIXANTE-DEUX (2 420 871, 3 068 960 et 3 068 962), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly.

*Sujet à diverses servitudes et tel que la propriété se trouve, avec tous les droits et appartenances y afférant. » (le « **Terrain** »)*

le tout tel qu'il appert d'une copie dudit acte et de l'Index des immeubles produits en liasse au soutien des présentes comme **Pièce P-2**;

15. Le 7 juillet 2013, la Demanderesse PSP a cédé le Terrain à la Demanderesse Sommet Prestige en vertu d'un acte de cession passé devant Me Abby Malkinson, notaire et portant le numéro 16,364 de ses minutes, tel qu'il appert d'une copie dudit acte publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chambly sous le numéro 20 132 112 le 18 juillet 2013, produit au soutien des présentes comme **Pièce P-3**;
16. La Demanderesse Sommet Prestige agit à titre de prête-nom pour la Demanderesse PSP qui demeure le véritable propriétaire du Terrain;
17. Tel qu'il appert d'un plan en couleur pris à vol d'oiseau produit au soutien des présentes comme **Pièce P-4**, le Terrain est situé sur le territoire de Saint Bruno et est en forme de pointe de tarte situé entre un développement résidentiel existant, le Sommet Trinité, dont fait partie la Rue des Alouettes où demeure la défenderesse Alarie et le club de golf de Saint-Bruno;
18. À son extrémité est, le Terrain est contigu à et longe la rue des Roitelets, le long de laquelle existent déjà de nombreuses résidences unifamiliales, tous les terrains de la rue des Roitelets adossés au Terrain étant actuellement construits;
19. Le Terrain, zoné résidentiel depuis au moins 35 ans, a été acquis dans le but d'y construire un Projet domiciliaire de haute gamme et peut accommoder jusqu'à 31 lots d'une valeur moyenne, pré-construction, d'au moins 500 000\$ chacun;
20. Le Terrain a ainsi été subdivisé en 33 lots, dont deux lots pour l'emprise de la rue et 31 lots constructibles, le tout tel qu'il appert des Plans parcellaires déposés au Cadastre le 18 juillet 2013 et au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chambly le 22 juillet 2013, ici produits en liasse comme **pièce P-5**;

21. Pour les raisons explicitées ci-après, et bien que le Terrain puisse accommoder 31 lots, les Demanderesses et M. Paul J. Massicotte, le président des Demanderesses (« **M. Massicotte** »), ont accepté de réserver l'un de ces lots pour la construction d'un bassin de rétention des eaux pluviales et, dans leurs démarches auprès du Ministre en vue d'obtenir le certificat en vertu de l'article 19 de la LCPN, ils ont aussi convenu de ne construire que 29 terrains, un terrain devant demeurer vacant pour assurer la pérennité des plants de ginseng;

(b) Le Projet

22. Depuis l'acquisition du Terrain par la Demanderesse PSP en 2006, les Demanderesses et M. Massicotte ont accompli toutes les démarches requises, à très grands coûts pour eux, afin de mettre en œuvre leur Projet;

23. Après énormément de travail, incluant d'innombrables rencontres, travaux et préparatifs, dont notamment le plan et projet de lotissement du Terrain de façon afin d'y accueillir ce qui s'avérera être 29 constructions domiciliaires prévues (avec 2 lots réservés tel que précisé antérieurement), la Demanderesse PSP a finalement obtenu, le 20 décembre 2011, la signature conforme et légale d'une *Entente relative à des travaux municipaux pour le Projet de développement de la Futaie* (l' « **Entente** »), copie de cette Entente accompagnée de la résolution autorisant sa signature et approuvant son contenu étant produite au soutien des présentes comme **Pièce P-6**;

24. L'Entente est signée par M. Claude Benjamin, maire de la Ville de Saint-Bruno à l'époque, ainsi que par Me Lucie Tousignant, greffière, et est appuyée d'une résolution (la « **Résolution** ») consignée au procès-verbal de la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Saint-Bruno tenue le 12 décembre 2011;

25. Tel qu'il appert de la Résolution, certains citoyens ou conseillers ont tenté, par proposition d'amendement, d'obtenir le sursis de l'adoption de la Résolution et ainsi, faire échec au Projet et empêcher son développement;

26. Cette proposition d'amendement n'a pas été appuyée, de sorte que la proposition principale a été adoptée à la majorité, 7 votes pour et un vote contre;

27. Aux termes de l'Entente, la Ville de Saint-Bruno s'est notamment engagée à faire réaliser tous les travaux de construction et d'aménagement de la future rue, aux frais de la Demanderesse PSP, lesquels étaient alors estimés à approximativement 3 500 000 \$, afin de pouvoir procéder par la suite aux travaux d'affectation résidentielle proposés, à savoir le Projet;

28. À cet égard, la Demanderesse PSP a notamment versé à la Ville de Saint-Bruno, en 2012, des sommes totalisant 455 000 \$ pour fin de lotissement et de compensation en lieu de parc, entre autres choses;

29. La Ville de Saint-Bruno a mandaté ses ingénieurs conseils pour réaliser les plans et devis de la construction de la rue et les plans et devis de l'enfouissement du réseau d'électricité et de cablo-distribution;
30. La construction de la rue et du bassin de rétention que la Ville de Saint-Bruno s'est engagée à réaliser, aux frais de la Demanderesse PSP, requérait deux autorisations du Ministre, à savoir :
 - (i) Un certificat d'autorisation en vertu de l'article 32 de la Loi sur la qualité de l'environnement (la « **LQE** ») qui a été demandé par la Ville de Saint-Bruno en mai 2012 et qui est toujours sous étude par le Ministre; et
 - (ii) Un certificat d'autorisation en vertu de l'article 19 de la LCPN qui a été demandé par la Demanderesse PSP le 27 juillet 2015 et qui est toujours sous étude;
31. En plus des 1 900 000 \$ versés par la Demanderesse PSP pour l'acquisition du Terrain, les Demanderesses ont encourus des dépenses, pour mettre sur pied le Projet et payer leurs professionnels, qu'elles estiment à 950 000 \$;
32. Tel que la preuve en sera faite à l'audience, les Demanderesses se sont acquittées de toutes leurs obligations aux termes de l'Entente P-7 et ont réalisé tout ce qui était requis d'elles pour pouvoir procéder avec le Projet;
33. Les Demanderesses produisent comme **Pièce P-7** le guide d'aménagement intitulé « *Projet de développement de la Futaie* » qui est l'Annexe 6 à la Résolution (le « **Guide** »), lequel décrit dans ses menus détails le Projet et l'ensemble des restrictions et contraintes que se sont auto-imposés les Demanderesses afin de créer un Projet d'une grande qualité, exemplaire à tous égards, respectueux de l'environnement et de sa biodiversité, qui serait un atout pour la Ville et la région en général;
34. Un fait important à noter : la Ville de Saint-Bruno a repris, en 2011, la quasi-totalité des éléments de ce guide dans son propre règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (« **PIIA** ») qui est toujours en vigueur, **Pièce P-8**;
35. En tout temps et à tous égards, les Demanderesses et M. Massicotte ont fait tout ce qui était possible et nécessaire afin que toutes les exigences et demandes de la Ville de Saint-Bruno ou de quelque autre instance soient rencontrées ou réglées, et ont toujours collaboré avec les autorités municipales et agi avec égards pour l'impact social et environnemental de leur Projet;
36. Il est aussi à noter, tel qu'il appert du plan produit comme **Pièce P-4**, que le Projet n'est pas dans un endroit isolé, mais est le prolongement d'un développement résidentiel existant connu sous le nom de « **Sommet Trinité** »;

37. La décision de permettre au Projet d'aller de l'avant a été prise en toute connaissance de cause par les élus à l'époque, dans le respect des lois et règlements applicables;
38. Il est pour le moins ironique que la principale instigatrice depuis des années de la campagne de salissage et de contestation du Projet, la défenderesse Alarie, réside elle-même dans le secteur résidentiel Sommet Trinité adjacent au Projet, ses objections étant vraisemblablement motivées par son intérêt personnel de ne pas perdre son « parc », le Terrain des Demanderesses, plutôt que de se concentrer sur les retombées, bénéfiques et avantages du Projet pour la Ville de Saint-Bruno qu'elle sert comme conseillère municipale;

Les événements depuis l'Entente

39. Dans le cadre de la campagne électorale municipale de 2013, le Défendeur Murray, candidat à la mairie de la Ville de Saint-Bruno, a fait de la protection du Terrain comme boisé l'un de ses chevaux de bataille, le Boisé Sabourin ayant aussi fait l'objet d'une campagne de sa part pour en empêcher le développement;
40. La défenderesse Alarie est conseillère à la Ville de Saint-Bruno et a fait partie de l'équipe du Maire Murray, co-Défendeur en cette instance, de 2013 à 2017;
41. Les Défendeurs Murray et Alarie ne se sont pas cachés du fait qu'ils feraient tout ce qui serait nécessaire pour que le Projet ne se réalise pas;
42. Cette campagne de la part de Murray et d'Alarie remonte à 2006 où ils auraient, seuls ou avec d'autres formulé des plaintes non-fondées auprès du Ministre concernant le Projet;
43. En 2011 les Défendeurs Alarie et Murray, seuls ou avec d'autres collaborateurs, sont revenus à la charge avec d'autres plaintes, toujours aussi mal fondées, en anticipation de pouvoir influencer le sort du vote sur l'Entente (Pièce P-6) signée en décembre 2011 avec la Ville de Saint-Bruno et dûment approuvée par son conseil;
44. Les objections au Projet soulevées par Alarie, Murray et leurs collaborateurs, ont été débattues en conseil et il y eut vote en pleine connaissance de cause sur ces sujets, et le conseil a approuvé le Projet 7 votes sur 8;
45. Malgré ce vote, et avec l'appui du Défendeur Murray et agissant avec d'autres collaborateurs qui, ensemble, se décrivaient comme le « *Regroupement des citoyens pour la sauvegarde de la forêt des Hirondelles* », la défenderesse Alarie a tenté de bloquer le Projet en déposant une *Requête introductive d'instance en injonction permanente et pour l'émission d'une ordonnance d'injonction interlocutoire* (la « **Demande d'injonction** ») dirigée contre la Demanderesse PSP et la Ville de Saint-Bruno;

46. La Demande d'injonction était datée du 19 mars 2012, soit à peine 3 mois après la signature de l'Entente, l'objet de ladite Demande d'injonction étant de faire cesser tous les travaux liés à la mise en œuvre du Projet, tant de façon interlocutoire que permanente, copie de cette Requête dans le dossier de Cour du District judiciaire de Longueuil portant le numéro 505-17-005781-127 étant produite au soutien des présentes comme **Pièce P-9**;
47. La Demande d'injonction a été entendue au niveau interlocutoire par l'honorable Nicole M. Gibeau le 14 août 2012 et, par jugement en date du 6 septembre 2012, a été rejetée. Il n'y eut aucun appel de ce jugement, le tout tel qu'il appert d'une copie de ce jugement et du plumitif pour le dossier produits en liasse au soutien des présentes comme **Pièce P-10**;
48. Suite à ce jugement, Alarie et les autres demandeurs se sont désistés, sans frais (le « **Désistement** »), de leur Demande d'injonction, choisissant de ne pas procéder au fond avec leur Demande, copie du Désistement étant produit au soutien des présentes comme **Pièce P-11**;
49. Anticipant sans doute un jugement défavorable sur leur Demande d'injonction, Alarie, avec l'appui de Murray, refusant toujours d'accepter que le Projet puisse se réaliser, sont intervenus auprès du Ministre en déposant une autre plainte au même effet que celles déposées en 2006 et 2011, pour exiger que le Projet soit soumis à l'article 19 de la LCPN, la teneur de cette plainte visant à :
- (i) Dénoncer la grande biodiversité du milieu visé par le Projet et la présence d'espèces menacées et vulnérables;
 - (ii) Communiquer les craintes et inquiétudes quant à l'impact du Projet sur le milieu et son éventuelle destruction;
 - (iii) Réclamer la conservation du milieu et la réalisation d'inventaires floristiques et fauniques complets et indépendants
 - (iv) Faire cesser les travaux effectués dans le milieu;
50. Après avoir ainsi reçu des plaintes en 2006, 2011, 2012 et 2013, le Ministre décidait d'assujettir, le 6 juillet 2015, l'intervention projetée des Demanderesses sur le Terrain à l'autorisation préalable du Ministre, le tout, tel qu'il appert de l'*Assujettissement d'une intervention à une autorisation* selon l'article 19 précité, daté du 6 juillet 2015 (la « **Décision d'assujettissement** ») produit au soutien des présentes comme **Pièce P-12**;
51. Le 27 juillet 2015, les Demanderesses déposaient auprès du Ministre, tel que requis, une demande d'autorisation visant à obtenir le certificat d'autorisation requis pour la poursuite du Projet;
52. Or, la **Décision d'assujettissement** remonte à bientôt 3 ans et le Ministre ne s'est toujours pas prononcé sur la demande d'autorisation déposée par les Demanderesses le 27 juillet 2015 et sur la demande déposée par la Ville de Saint-Bruno, le 2 mai 2012 sous son ancienne administration, selon l'article 32

de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, pour l'établissement d'un aqueduc et l'exécution de travaux d'égout et autres en vue de la réalisation du Projet;

53. Anticipant vraisemblablement une décision favorable du Ministre au Projet, Alarie et Murray ont tenté une autre stratégie, cette fois-ci en tentant d'impliquer l'Agglomération de Longueuil dans leurs manœuvres pour saborder le Projet;
54. Dans le cadre de l'établissement du nouveau Schéma d'aménagement de l'Agglomération de Longueuil, la Ville de Saint-Bruno a demandé à l'Agglomération de désigner le Terrain comme « *écosystème d'intérêt confirmé* », de manière à ce qu'il y soit interdit toute coupe d'arbre et, par voie de conséquence, tout développement résidentiel, tentant ainsi de se soustraire sans compensation à l'Entente que la Ville de Saint-Bruno avait elle-même conclue en 2011;
55. Le 3 février 2016, les procureurs des Demanderesses écrivaient à Mme Caroline S-Hilaire, en sa capacité de présidente du conseil de l'Agglomération de Longueuil, une mise en demeure dénonçant les manœuvres de la Ville de Saint-Bruno et le fait que la désignation du Terrain comme *écosystème d'intérêt confirmé* ne visait qu'à en bloquer le développement du Projet et ce, malgré l'Entente signée en décembre 2011 en bonne et due forme et sans avoir à payer quelque indemnité d'expropriation que ce soit aux Demanderesses, copie de cette mise en demeure étant produite au soutien des présentes comme **Pièce P-13**;
56. Ce changement d'affectation aurait exposé l'Agglomération à une poursuite pour expropriation déguisée et sagement ou stratégiquement, l'Agglomération a décidé modifier la désignation du Terrain d'*écosystème d'intérêt confirmé* à *écosystème à documenter*, ce qui imposait des restrictions temporaires concernant toute coupe d'arbres, le temps que le statut du Terrain soit effectivement *documenté*;
57. Ainsi informée de tous les faits par la mise en demeure Pièce P-13, l'Agglomération de Longueuil adoptait, le 27 avril 2016, son Schéma d'aménagement modifié, alors que seul le Maire Murray votait contre en raison du retrait de la caractérisation permanente du Terrain, à des fins de conservation;
58. Le 4 décembre 2017, la Ville adoptait son nouveau Plan d'urbanisme (URB-PU2017) et son nouveau règlement de zonage (le « **Règlement URB-Z2017** »), copies du Plan et des sections pertinentes du Règlement URB-Z2017 étant produites au soutien des présentes comme **Pièce P-14** et **Pièce P-15**;
59. Bien que le site Web de la Ville de Saint-Bruno indique toujours une « *entrée en vigueur prévue en 2018* », il semble que le Plan d'urbanisme (URB-PU2017) et le Règlement URB-Z2017 soient entrés en vigueur au mois de mars 2018;

60. Bien que le zonage du Terrain soit officiellement demeuré résidentiel (Zone HA-800, habitation unifamiliale) et que le *Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale URB-PIIA2009* (pièce P-9) soit toujours en vigueur, le nouveau règlement de zonage (articles 705 et suivants) interdit toute coupe d'arbre sur le Terrain et caractérise celui-ci de « *milieu naturel protégé* », cet article étant calqué sur l'article 5.5.6.1 du document complémentaire au Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération, dont copie est produite au soutien des présentes comme **Pièce P-16**;
61. L'article 5.5.6.1 interdit toute coupe d'arbres, à des fins de développement immobilier, dans les *écosystèmes d'intérêt confirmé* et, de manière transitoire, dans les *milieux à documenter*;
62. Dans le cadre de l'adoption de son règlement URB-Z2017, la Ville de Saint-Bruno a spécifiquement ciblé, et unilatéralement décrété, que le Terrain, bien que zoné résidentiel, serait dorénavant un « *milieu naturel protégé* », tel qu'il appert de l'Annexe « C » du règlement URB-Z2017, pièce P-15;
63. Or, par l'adoption de son Règlement URB-Z2017 et plus particulièrement de son article 705 restreignant la coupe d'arbres, la Ville de Saint-Bruno vient interdire de façon permanente la coupe d'arbres sur le Terrain, alors qu'aux termes de l'article 5.5.6.1, cette interdiction permanente ne peut être imposée qu'à l'égard des *écosystèmes d'intérêt confirmé*;
64. Or, le Terrain n'est pas situé dans un écosystème d'intérêt confirmé, mais bien dans un milieu à documenter, ce qui n'a toujours pas été fait;
65. En conséquence et par mise en demeure en date du 20 décembre 2017 et dont copie est produite au soutien des présentes comme **Pièce P-17**, l'Agglomération a été informée de ces faits et sommée de ne pas émettre le certificat de conformité demandé par la Ville en soumettant son Plan d'urbanisme afin que l'Agglomération certifie que ce Plan est conforme au Schéma, puisque manifestement il ne l'est pas;
66. En fait, la désignation du Terrain en tant que « *milieu naturel protégé* » en conjonction avec l'adoption du règlement URB-Z2017 et n'est que la suite de la série de manœuvres de la part des Défendeurs, surtout Murray et Alarie, pour faire en sorte que la Ville de Saint-Bruno puisse se soustraire à ses engagements contractuels envers les Demanderesses et bloquer le Projet, en faisant indirectement ce que la cour a déjà refusé d'autoriser, et malgré l'Entente;
67. Par lettre en date du 20 février 2018 dont copie est produite au soutien des présentes comme **Pièce P-18**, l'Agglomération a confirmé avoir approuvé la conformité du Plan d'urbanisme URB-PU2017 et du Règlement URB-Z2017 au Schéma d'aménagement et ce, malgré l'objection des Demanderesses;

68. Par ailleurs et dans l'état actuel des choses, le seul facteur qui serait susceptible d'influencer la décision du Ministre eu égard à la demande de certificat d'autorisation des Demanderesses a trait à la question de la préservation de l'habitat du ginseng à 5 folioles et des CINQ (5) plants qui se trouvent sur le Terrain (les « **Plants** »);
69. Or, le Projet des Demanderesses et ses différentes mesures de protection et de mise en valeur de l'habitat du ginseng ont été exposés au Ministre et aucune raison ne saurait justifier que le certificat d'autorisation ne soit pas émis par le Ministre, le tout tel qu'il appert d'une lettre de l'Urbaniste conseil des Demanderesses, M. Bruno Bergeron, adressée au Ministre le 11 juin 2018 et dont copie est produite au soutien des présentes comme **Pièce P-19**;
70. Les Demanderesses sont en droit d'obtenir le certificat d'autorisation du Ministre afin de procéder au développement du Projet et aucun motif d'objection valable ou raisonnable ne saurait justifier que le certificat ne soit pas émis;

Recours et conclusions recherchées

71. La réglementation de la Ville de Saint-Bruno et plus particulièrement la désignation du Terrain comme « *milieu naturel protégé* » et les dispositions relatives aux restrictions quant à l'abattage de tout arbre dans un *milieu naturel protégé*, a pour effet pratique et réel, quoi que disent les articles applicables, de condamner le Terrain à demeurer un boisé et d'ainsi empêcher que le Projet puisse se réaliser;
72. Ce faisant, les Défendeurs Ville de Saint-Bruno, Murray et Alarie, qui sont ensemble les instigateurs de cette situation et de cet état de faits, ont rendu impossible tout développement résidentiel ou immobilier de quelque nature que ce soit sur le Terrain, tel qu'il sera prouvé lors de l'audition;
73. Dans l'état actuel des choses, toute utilisation raisonnable du Terrain est interdite aux Demanderesses, dont le droit de propriété se voit par le fait même annihilé à toutes fins pratiques, alors qu'elles continuent à payer les taxes municipales et scolaires et après avoir dépensé des sommes considérables pour développer le Projet;
74. Par ailleurs, cette réglementation dans les faits et au niveau pratique, confère au Terrain un usage public car c'est là le dessein avoué des Défendeurs Murray et Alarie, retirant ainsi, illégalement et abusivement, l'usage exclusif du Terrain appartenant aux Demanderesses et détruisant ainsi les attributs de leur droit de propriété;
75. Il résulte de tous les faits exposés aux présentes, que les Défendeurs Ville de Saint-Bruno, Murray et Alarie désirent indubitablement empêcher par tous les moyens la réalisation du Projet, malgré l'Entente, le Jugement de Mme la Juge Gibeau et le Désistement ;

76. Les Défendeurs Ville de Saint-Bruno, Murray et Alarie agissent et continue d'agir au mépris du droit de propriété des Demanderesses, lequel est consacré notamment par l'article 952 C.c.Q. et par la Charte des droits et libertés des personnes (RLRQ, c. C-12) (la « **Charte** »);
77. En conséquence, il en résulte une expropriation déguisée (ou *de facto*) du Terrain appartenant aux Demanderesses par la Ville de Saint-Bruno, avec la collaboration et en exécution des manœuvres et gestes des autres Défendeurs, les Demanderesses étant en droit d'être indemnisées à l'égard de cette expropriation déguisée ou *de facto*;
78. Advenant que cette honorable Cour n'annule pas ou ne déclare pas inopposable aux Demanderesses la désignation par la Ville de Saint-Bruno de « *milieu naturel protégé* » attribuée au Terrain et, plus globalement les articles 705 et suivants du règlement URB-Z2017 de la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville interdisant toute coupe d'arbres sur le Terrain et toute autre disposition au même effet de nature à empêcher que la construction du Projet puisse se réaliser, les Demanderesses sont en droit d'obtenir et réclament par les présentes l'indemnité qu'elles auraient eu droit de recevoir dans le cadre d'une expropriation formelle, soit la somme estimée de **15,5 million \$** sauf à parfaire (31 lots à 500 000 \$ chacun), tel qu'il sera démontré lors de l'audition;
79. La Demanderesse Sommet Prestige est également en droit de réclamer de la Ville de Saint-Bruno le remboursement des taxes perçues par elle depuis 3 ans précédant la date d'émission de la présente Demande, estimées à 107 000 \$ sauf à parfaire;
80. La Demanderesse PSP sont également en droit de réclamer de la Ville de Saint-Bruno le remboursement des montants payées par elle en 2012 pour fin de lotissement, parc et autres, soit approximativement 455 000 \$, sauf à parfaire, plus tous les intérêts courus sur cette somme depuis;
81. De plus, les Demanderesses sont en droit de réclamer de la Ville de Saint-Bruno le remboursement de toutes les dépenses qu'elles ont encourues depuis leur acquisition du Terrain, estimées à 1 117 940 \$, pour monter le Projet, et payer leurs professionnels;
82. De plus, en raison du comportement abusif des Défendeurs Ville de Saint-Bruno, Murray et Alarie et leurs manœuvres et atteintes abusives, illégales et de la plus haute mauvaise foi visant à essentiellement déposséder les Demanderesses de leur droit de propriété garanti par la Charte, les Demanderesses sont bien fondées en faits et en droit de réclamer des Défendeurs Ville de Saint-Bruno, Murray et Alarie, solidairement, la somme de 500 000 \$ à titre de dommages exemplaire et punitifs;
83. Enfin, les Demanderesses sont, pour les mêmes raisons, bien fondée de demander et réclament par les présentes que les Défendeurs Ville de Saint-Bruno, Murray et Alarie soient condamnés solidairement à leur payer et

rembourser tous leurs frais légaux et honoraires extrajudiciaires qu'elle ont encourus à ce jour et qu'elles auront à encourir dans le cadre du présent dossier et de la présente Demande, estimés à 150 000\$ sauf à parfaire;

84. Dans la mesure où les Demanderesses sont entièrement indemnisées de leurs préjudices et qu'elles reçoivent paiement de leur *indemnité d'expropriation* conformément à ce qui précède, les Demanderesses offrent par les présentes de céder la propriété du Terrain à la Ville de Saint-Bruno et demandent à cette honorable Cour de déclarer que cette dernière sera dès lors propriétaire du Terrain;

85. La présente Demande est bien fondée en faits et en droit.

POUR CES MOTIFS, PLAISE À CETTE HONORABLE COUR DE :

ACCUEILLIR la présente Demande;

DÉCLARER nulles ou subsidiairement, inopposables aux Demanderesses, la désignation par la Ville de Saint-Bruno de « *milieu naturel protégé* » qui a été attribuée au Terrain et, plus globalement les articles 705 et suivants du règlement URB-Z2017, de la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville interdisant toute coupe d'arbres sur le Terrain et toute autre disposition au même effet de nature à empêcher que la construction du Projet puisse se réaliser ;

ORDONNER au Ministre qu'il se prononce sur la demande d'autorisation déposée par les Demanderesses le 27 juillet 2015 et qu'il émette le certificat d'autorisation requis suivant la décision d'assujettissement émis par le Ministre le 6 juillet 2015 en vertu de l'article 19 de la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel* (RLRQ, ch. C-61.01), et ce, dans les 10 jours du jugement à intervenir aux présentes;

RENDRE toute autre ordonnance requise ou nécessaire afin d'éliminer toute cause ou manœuvre de la part des Défendeurs ou quiconque agissant pour eux, de nature à bloquer le Projet ou empêcher que la construction du Projet puisse se réaliser;

PRONONCER dans ces cas, l'exécution provisoire nonobstant appel;

Subsidiairement :

DÉCLARER que la Ville de Saint-Bruno a procédé à une expropriation déguisée du Terrain;

DÉCLARER que les Demanderesses sont en droit de recevoir une indemnité de 15,5 million \$ représentant l'indemnité d'expropriation à laquelle elles auraient eu droit en cas d'expropriation formelle du Terrain;

CONDAMNER la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville à payer aux Demanderesses la somme de **15,5 million \$** à titre d'indemnité d'expropriation, sauf à parfaire, avec intérêts au taux légal depuis la date des présentes ainsi que l'indemnité prévue par les articles 1618 et 1619 C.c.Q. depuis cette date;

CONDAMNER la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville à payer à la Demanderesse Sommet Prestige la somme de **107 000 \$** à titre de remboursement de taxes payées pour le Terrain depuis 3 ans, sauf à parfaire, avec intérêts au taux légal depuis la date des présentes ainsi que l'indemnité prévue par les articles 1618 et 1619 C.c.Q. depuis cette date;

CONDAMNER la Ville de Saint-Bruno à rembourser à la Demanderesse PSP les sommes que celle-ci lui a payées, en 2012, pour fin de lotissement, de par cet autres, soit la somme de **455 000 \$**, sauf à parfaire, plus tous les intérêts courus sur ces sommes depuis leur paiement en 2012, avec intérêts au taux légal ainsi que l'indemnité prévue par les articles 1618 et 1619 C.c.Q.;

CONDAMNER la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville à payer aux Demanderesses la somme de **1 117 940 \$** à titre de remboursement de dépenses engagées pour monter le Projet, sauf à parfaire, avec intérêts au taux légal depuis la date des présentes ainsi que l'indemnité prévue par les articles 1618 et 1619 C.c.Q. depuis cette date;

CONDAMNER solidairement les Défendeurs Ville de Saint-Bruno-de-Montarville, Martin Murray et Marilou Alarie à payer aux Demanderesses la somme de **500 000 \$** à titre de dommages exemplaires et punitifs, sauf à parfaire, avec intérêts au taux légal depuis la date des présentes ainsi que l'indemnité prévue par les articles 1618 et 1619 C.c.Q. depuis cette date;

Et dans l'un ou l'autre de ces cas :

CONDAMNER solidairement les Défendeurs Ville de Saint-Bruno-de-Montarville, Martin Murray et Marilou Alarie à payer aux Demanderesses la somme de **150 000 \$** sauf à parfaire, en remboursement de ses frais légaux extrajudiciaires en raison du comportement abusif des Défendeurs et pour leurs atteintes illicites au droit de propriété des Demanderesses;

LE TOUT, avec les entiers frais de justice.

Montréal, ce 11 juillet 2018

COPIE CONFORME / TRUE COPY
Kaufman
KAUFMAN S.E.N.C.R.L./LLP

Kaufman s.e.n.c.r.l.
KAUFMAN s.e.n.c.r.l.
Avocats des Demanderesses

Responsable du dossier :

Me Martin Jutras

Kaufman s.e.n.c.r.l.

800, boul. René-Lévesque Ouest, bureau 2200,
Montréal (Québec) H3B 1X9

Tél. : 514-871-5320(ligne directe)

514-875-7550 (numéro général)

Fax : 514-875-7147

Courriel : mjutras@klcanada.com

AVIS D'ASSIGNATION

Dépôt d'une demande en justice

Prenez avis que la partie Demanderesse a déposé au greffe de la Cour supérieure du district judiciaire de Longueuil la présente *Demande introductive d'instance*.

Réponse à cette demande

Vous devez répondre à cette *Demande introductive d'instance* par écrit, personnellement ou par avocat, au palais de justice de Longueuil situé au 1111, boul. Jacques-Cartier Est, à Longueuil, Québec, J4M 2J6 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 du demandeur ou, si ce dernier n'est pas représenté, au demandeur lui-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 le demandeur, 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 de présent avis ou, en matière familial, 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 les Demanderesses.

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 demandeur 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 du demandeur 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 invoque les pièces suivantes :

- P-1** : Extrait du Registre des entreprises ;
- P-2** : Copie de l'acte de vente datée du 29 mars 2006 et copie de l'Index des immeubles ;
- P-3** : Copie de l'acte de cession ;
- P-4** : Plan en couleur ;
- P-5** : *En liasse*, Plans parcellaires ;
- P-6** : L'entente relative à des travaux municipaux pour le Projet de développement de la Futaie ;
- P-7** : Guide d'aménagement intitulé «Projet de développement de la Futaie» ;
- P-8** : Plans d'implantation et d'intégration architecturale ;
- P-9** : Copie de la Demande d'injonction datée du 19 mars 2012 ;
- P-10** : *En liasse*, copie du jugement et du plumeitif ;
- P-11** : Copie du Désistement signée en octobre et novembre 2012;

- P-12 : Décision d'assujettissement datée du 6 juillet 2015 ;
- P-13 : Mise en demeure datée du 3 février 2016 ;
- P-14 : Copie du Plan d'urbanisme (URB-PU2017) et son règlement relatif au plan d'urbanisme ;
- P-15 : Copie des sections pertinentes du Règlement de zonage URB-Z2017 ;
- P-16 : Extrait du document complémentaire au Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération ;
- P-17 : Mise en demeure datée du 20 décembre 2017 ;
- P-18 : Lettre datée du 20 février 2018 ;
- P-19 : Lettre de M. Bruno Bergeron datée du 11 juin 2018.

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, ce 11 juillet 2018

COPIE CONFORME/TRUE COPY
Kaufman S.E.N.C.R.L.
KAUFMAN S.E.N.C.R.L./LLP

Kaufman S.E.N.C.R.L.

KAUFMAN s.e.n.c.r.l.
Avocats des Demanderesses

**COUR SUPÉRIEURE
DISTRICT DE LONGUEUIL
PROVINCE DE QUÉBEC**

SOMMET PRESTIGE CANADA INC.

-et-

PROPRIÉTÉS SOMMET PRESTIGE INC.

Demanderesses

c.

VILLE DE SAINT-BRUNO-DE-MONTARVILLE

-et-

MARTIN MURRAY

-et-

MARILOU ALARIE

-et-

PROCUREUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC

Défendeurs

-et-

L'AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL

-et-

**OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE CHAMBLY**

Mis en cause

**DEMANDE INTRODUCTIVE D'INSTANCE EN DOMMAGES,
POUR JUGEMENT DÉCLARATOIRE ET POURVOI EN
CONTRÔLE JUDICIAIRE VISANT L'ANNULATION DE
RÈGLEMENT ET AUTRES CONCLUSIONS**

(Art. 141 et sq. et 529 (1) et (3) et sq. C.p.c.) ;

ET PIÈCES P-1 À P-19

COPIE POUR LA COUR

MARTIN P. JUTRAS

mjutras@klcanada.com

1 514 871 5320

Notre dossier : 15203-14

KAUFMAN
AVOCATS

KAUFMAN s.e.n.c.r.l.

800, BOUL. RENÉ-LÉVESQUE OUEST, BUREAU 2220

MONTRÉAL (QUÉBEC) H3B 1X9

TÉL. 1 514 875-7550 TÉLÉC. 1 514 875-7147

KLCANADA.COM

(BK0111)