

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL
N°: 505-17-009051-162

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre civile)

14/01/02

LES PLACEMENTS J.M.F. INC.;

et.

LES HABITATIONS CEJEAN INC.;

et.

CONSTRUCTION GALINE LIMITÉE;

et.

JULIE GAGNÉ;

et.

MARTIN GAGNÉ;

Demandeurs

c.

VILLE DE SAINT-BRUNO-DE-MONTARVILLE;

Défenderesse

et.

La COMMISSION SCOLAIRE DES PATRIOTES;

et.

VILLE DE LONGUEUIL, personne morale de droit public, agissant en capacité de municipalité centrale exerçant les pouvoirs de l'Agglomération de Longueuil, ayant son principal établissement au 4250, chemin de la Savane, Longueuil, province de Québec, J3T 9G4;

M02

Mises en cause

**DEMANDE INTRODUCTIVE D'INSTANCE EN EXPROPRIATION DÉGUISÉE ET,
SUBSIDIAIREMENT, EN ANNULATION DE RÈGLEMENTS ET, SUBSIDIAIREMENT,
EN INOPPOSABILITÉ DE RÈGLEMENTS RÉ-AMENDÉE**

(art. 952 C.c.Q., 34 C.p.c.)

**À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE, LES
DEMANDEURS EXPOSENT CE QUI SUIT:**

A. LES PARTIES

1. La demanderesse *Les Placements J.M.F. inc.* (ci-après désignée « JMF »), la demanderesse *Les Habitations Cejean inc.* (ci-après désignée « CEJEAN »), la demanderesse *Construction Galine Limitée* (ci-après désignée « GALINE »), la demanderesse Julie Gagné et le demandeur Martin Gagné, « (ces derniers étant collectivement désignés comme « les demandeurs »), le tout tel qu'il appert d'une copie de certains états de renseignements du Registre des entreprises déposés en liasse en **Pièce P-1**:

1.1 Les demandeurs, tel qu'il appert des inscriptions au *Registre foncier du Québec*, déposées en liasse en **pièce P-2**, sont propriétaires des lots (ci-après désigné « Le Boisé Sabourin Ouest ») (...) mentionnés au tableau suivant;

No. de Lot	Propriétaires	Superficie
2 113 946	Galine et Cejean	65,414 M ²
2 113 947	Galine et Cejean	6,042 M ²
2 113 948	JMF et Cejean	38,154 M ²
2 113 970	Cejean, Julie Gagné et Martin Gagné	6,889 M ²
Superficie totale :		116,499 M²

2. Le Boisé Sabourin Ouest est située sur le territoire de la défenderesse, Ville de Saint-Bruno-de-Montarville (ci-après désignée « Saint-Bruno »);

3. La mise en cause, Commission Scolaire des Patriotes, perçoit des taxes scolaires quant au Boisé Sabourin Ouest;

3.1 La défenderesse Ville de Saint-Bruno-de-Montarville fait partie de l'agglomération pour laquelle la mise en cause Ville de Longueuil (ci-après désignée « Longueuil ») agit à titre de municipalité centrale;

- 3.2 À ce titre, Longueuil exerce les compétences d'agglomération ainsi que les compétence d'une municipalité régionale de comté à l'égard de Saint-Bruno, incluant celles relatives à l'adoption d'un schéma d'aménagement et de développement applicable sur le territoire de cette dernière;

B. LES FAITS

I) LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT DU BOISÉ SABOURIN OUEST

- 3.1. De 2008 jusqu'au 16 mai 2016, les demandeurs ont rempli la majorité des conditions qui leur était imposées afin d'obtenir les autorisations nécessaires permettant la mise en place de leur projet de développement résidentiel, les seules conditions non remplies découlant de défaut de Saint-Bruno d'agir en temps opportun;
4. Les demandeurs, à compter de 2008, (...) ont développé un projet de développement résidentiel sur (...) les lots ci-haut mentionnés (le Bolsé Sabourin Ouest), (...);
5. En date de ce jour, les (...) lots des demandeurs sont, dans la grille des normes et usages de Saint-Bruno, classés en zonage (...) résidentiel, (...) dans la zone HA 124, le tout tel qu'il appert d'une copie de ladite grille des usages et normes (...) déposée (...) en pièce P-3;
- 5.1 Au surplus, au schéma d'aménagement de l'agglomération de Longueuil, les lots des demandeurs sont classés dans une zone résidentielle (annexe E du schéma d'aménagement);
- 5.2 Le 14 décembre 1999, la défenderesse a informé les propriétaires contigus d'un important projet de réaménagement du Grand Boulevard (ci-après nommé « projet de réaménagement »), lequel annonçait dans la même foulée, la réfection dans le secteur de toutes les infrastructures d'égouts existantes, tel qu'il appert d'une copie de cette lettre déposée en pièce P-41
- 5.3 Ce projet de réaménagement a été présenté notamment aux demandeurs afin qu'ils s'y arriment dans le cadre de leur projet de développement du Boisé Sabourin Ouest;
- 5.4 Afin de réaliser ses infrastructures dans le secteur visé dans son projet de réaménagement, la défenderesse désirait intégrer les infrastructures égouts se trouvant déjà sur les lots des demandeurs;

- 5.5 Ainsi, à cette époque, les demandeurs ont présenté à la défenderesse des plans de développement résidentiels qui intégraient les infrastructures existantes, en modifiant toutefois quelque peu le tracé desdites infrastructures, tel qu'il appert du plan soumis sous la pièce P-42, sur lequel plan, le tracé des infrastructures d'égouts existantes intégrées dans le projet de développement des demandeurs est surligné en jaune;
- 5.6 En résumé, la défenderesse et les demandeurs se sont entendus pour conserver lesdites infrastructures sur les lots en litige en les intégrant non seulement dans le projet de réaménagement de la défenderesse, mais aussi dans le plan de développement résidentiel des demandeurs;
- 5.7 Il était donc clair pour tous qu'à cette époque, que les deux (2) projets devaient s'arrimer ensemble;
- 5.8 Dans les années qui ont suivi la présentation du projet de réaménagement de la défenderesse, tous les actes posés par les demandeurs en rapport avec son projet de développement du Boisé Sabourin Ouest ont été effectués afin de se conformer au projet de réaménagement de la défenderesse pour le secteur;
- 5.9 Par une lettre datée du 15 février 2007 transmise à la défenderesse par le procureur des demandeurs à cette époque, les demandeurs y dénoncent le fait que la situation eu égard au zonage dans leur zone n'évoluait pas assez rapidement et qu'elle devait être corrigée, tel qu'il appert d'une copie de cette lettre déposée en pièce P-43;
- 5.10 Dans cette lettre pièce P-43, le procureur des demandeurs mentionnait que des procédures en justice seraient entamées contre la défenderesse uniquement si les demandeurs ne recevaient pas une réponse favorable de sa part;
- 5.11 Or, la défenderesse a effectivement répondu favorablement à la demande des demandeurs, puisque le zonage a effectivement été modifié de consentement entre les parties dans la zone en litige pour permettre le développement résidentiel des demandeurs;
- 5.12 Ainsi, à l'évidence, si en mars 2007 les représentants de la défenderesse avaient informé les demandeurs qu'en aucun temps le zonage ne changerait et que leur projet de développement du Boisé Sabourin Ouest ne pourrait être réalisé sur les lots en litige, ladite action en justice aurait été intentée;
- 5.13 Le 21 septembre 2009, la Commission municipale du Québec entérinait une suggestion commune de la défenderesse et de l'urbaniste des demandeurs, tel qu'il appert de la décision « Avis de conformité » déposée en pièce P-44, laquelle décision est à l'effet que la zone des lots des demandeurs (PA-180) comportait une vocation dominante résidentielle (para 22);

- 5.14 Encore une fois, la défenderesse et les demandeurs œuvraient ensemble pour enlever tous les obstacles à la réalisation du projet résidentiel des demandeurs du Boisé Sabourin Ouest, faisant en sorte qu'aucune action en justice de leur part n'était requise ou pertinente en l'espèce;
- 5.15 Tant que la défenderesse ne manifestait pas clairement son refus définitif de permettre un développement résidentiel sur les lots en litige, le droit des demandeurs de poursuivre en justice n'était pas né puisqu'ils ne subissaient aucun dommage;
- 5.16 De plus, tant et aussi longtemps que les demandeurs étaient convaincus que la défenderesse soutenait et permettait l'intégration des infrastructures dans le projet de développement résidentiel du Boisé Sabourin Ouest, les demandeurs n'avaient aucun intérêt à poursuivre en justice la défenderesse, avec qui ils travaillaient toujours de concert à l'époque;
- 5.17 Or, dans les faits qui sont plus amplement détaillés dans les paragraphes qui suivent, c'est plutôt la situation contraire qui s'est produite;
6. (...) Dès février 2010, les demandeurs (...) ont fait réaliser (...) un plan préliminaire pour un développement résidentiel (...) sur leurs immeubles (...) afin d'établir un quartier résidentiel, avec l'aide et les conseils de la Fime AECOM, le tout tel qu'il appert d'une copie dudit plan de développement du 23 mars 2010 (...) préparé par la Fime AECOM déposée en **pièce P-4**;
7. Déjà, à cette époque, le (...) projet de développement des demandeurs tenait compte des enjeux environnementaux en conservant (...) et protégeant certains milieux humides, (...) même si ces milieux étaient d'une qualité discutable et de petites superficies ;
8. Des rencontres et discussions entre AECOM, mandataires des demandeurs, et Saint-Bruno, notamment avec monsieur Jean Larose, directeur du service de l'urbanisme, sont tenues afin de (...) satisfaire les (...) demandes de Saint-Bruno;
9. Suite à plusieurs échanges, le ou vers le 28 avril 2010, des plans révisés sont déposés à Saint-Bruno;
10. Finalement, le 4 novembre 2010, Saint-Bruno confirme aux demandeurs que les plans déposés respectent « les principales orientations de la réglementation d'urbanisme applicable pour ce secteur » (i.e. zonage résidentiel), le tout tel qu'il appert d'une copie de cette (...) lettre datée du 4 novembre 2010 déposée en **pièce P-5**;

11. Toutefois, dans la **pièce P-5**, (...) il est mentionné que certaines étapes supplémentaires doivent être franchies afin que Saint-Bruno donne son approbation définitive (modifications mineures au plan, proposition de compensations acceptées par le MDDEP;
12. (...)
13. Le 4 octobre 2011, la directrice du greffe et du contentieux de Saint-Bruno transmet aux demandeurs une lettre leur confirmant que Saint-Bruno atteste que la réalisation du projet des demandeurs (document 05-21325 de la firme AECOM) a fait l'objet d'une analyse de Saint-Bruno et « ne contrevient pas aux règlements de la Ville de Saint-Bruno », cette lettre constituant un certificat en vertu de l'article 8 du *Règlement relatif à l'application de la Loi sur la qualité de l'environnement*, le tout tel qu'il appert d'une copie de ladite lettre et des documents y étant annexés déposés en **pièce (...)P-6**;
- 13.1 Le ou vers le 9 novembre 2011 les demandeurs, par l'entremise de leur consultant AECOM, transmettaient au MDDEP une « *Demande d'autorisation et de certificat d'autorisation pour un projet de développement résidentiel à Saint-Bruno de Montarville* », une copie de cette *Demande* étant communiquée comme **pièce P-7**;
14. Le 9 novembre 2012, Saint-Bruno transmet à la demanderesse Céjean une lettre afin de les informer de la volonté politique de Saint-Bruno de protéger les milieux naturels et qu'à cet effet un comité de travail (...) serait formé, en lien avec le projet de développement des demandeurs, le tout tel qu'il appert d'une copie de cette lettre déposée en **pièce P-8**;
15. Ce comité (...) visait à établir l'équilibre entre la conservation des milieux naturels et (...) notamment le développement du Boisé Sabourin;
16. (...) De plus, le ou vers le 23 septembre 2013, le regroupement *Sauvons le Boisé Sabourin* dépose une pétition, dans le cadre des travaux du comité (...) mentionné précédemment, afin de sauvegarder « intégralement » (...) les milieux humides et naturels du Boisé Sabourin, le tout tel qu'il appert d'une copie d'un communiqué de presse à cet effet déposée en **pièce P-9**;
17. Le 15 novembre (...) 2013, (...) lors de l'élection du 3 novembre 2013 et suite à l'élection d'une nouvelle équipe de conseillers majoritaires au Conseil, Saint-Bruno suspend les travaux du *Comité de concertation sur la protection des milieux humides et de la mise en valeur des terrains situés au sud 116* pour une période indéterminée, le tout tel qu'il appert d'une copie d'un communiqué de Saint-Bruno à cet effet déposée en **pièce P-10**;
18. (...);

19. Le 8 janvier 2014, le MDDEP informe les demandeurs que la demande de certificat d'autorisation déposée le 9 novembre 2011 est toujours ouverte mais suspendue puisque le MDDEP n'a « aucune information quant aux suites que la Ville donnera à son projet » et que le MDDEP n'a « aucune indication quant au délai prévu par la Ville » pour en arriver à son plan de conservation, le tout tel qu'il appert d'une copie de ladite lettre déposée en **pièce P-11**;
20. En (...) conséquence, le projet de développement (...) des demandeurs est donc suspendu, ce dernier (...) ne peut se concrétiser sans la délivrance du certificat d'autorisation du MDDEP, lequel informe les demandeurs que ceux-ci ne peuvent continuer le dossier sans la collaboration de Saint-Bruno qui tarde à remettre son Plan de conservation et de gestion des milieux naturels;
21. Suite à cette lettre **pièce P-11**, le 22 janvier 2014, les développeurs mandatés par les demandeurs, le Groupe Gagnon et Rioux, (...) transmettent une lettre de réponse au MDDEP leur demandant de reporter la fermeture du dossier pour le projet, le tout tel qu'il appert d'une copie de ladite lettre déposée en **pièce P-12**;
22. Le 11 février 2014, le MDDEP (...) évoque la fermeture du dossier des demandeurs et mentionne que la fermeture de leur dossier serait « justifiée par le fait que le Ministère ne possède aucune information quant aux suites que la Ville donnera à son plan de conservation », le tout tel qu'il appert d'une copie de cette lettre déposée en **pièce P-13**;
23. Dans les faits, (...), tel qu'il le sera démontré ci-après, (...) ce plan de conservation en version finale de Saint-Bruno sera uniquement déposé au Conseil de Ville pour approbation le 16 mai 2016, soit plus de deux ans après (...) la Demande d'autorisation au MDDEP et plus de six (6) ans après le début de la phase de démarrage du projet;
24. Le 20 mai 2014, le maire de Saint-Bruno, Martin Murray, transmet une lettre à monsieur Éric Gagnon du Groupe Gagnon et Rioux, à l'effet que les immeubles des demandeurs représentent « **un milieu naturel de grande valeur** », que « **ce secteur doit être protégé dans son intégralité** » et (...) informe donc les demandeurs de l'arrêt définitif des travaux du comité de travail, le tout tel qu'il appert d'une copie de ladite lettre déposée en **pièce P-14**;
25. Le 20 mai 2014, le maire de Saint-Bruno, Martin Murray, fait parvenir une 2^e lettre au groupe Gagnon et Rioux les informant que Saint-Bruno désire « confirmer sa volonté de conserver les milieux naturels d'intérêts » et a mandaté le *Groupe Hémisphère* pour procéder à un inventaire des milieux naturels sur le territoire, le tout tel qu'il appert d'une copie de cette lettre déposée en **pièce P-15**;
26. Dans cette **pièce P-15**, le maire indique que Saint-Bruno « entend travailler étroitement avec les propriétaires concernés afin de trouver des solutions appropriées »;

27. (...) Or, dans les faits, Saint-Bruno n'a offert aucune collaboration aux demandeurs, omettant sciemment de répondre aux correspondances de leur procureur, sauf à une occasion (...), et (...) elle n'a jamais proposé quelconque solution que ce soit, contrairement à ce que le maire a indiqué dans la lettre **P-15**;
28. Dans un article de journal daté du 26 mai 2014, ont reprend d'ailleurs l'intention de la Ville de protéger l'intégralité des immeubles au sud de la route 116 (dont le Boisé Sabourin), le tout tel qu'il appert d'une copie dudit article déposé en **pièce P-16**;
29. (...) Ce n'est que le ou vers le 16 mai 2016 que les demandeurs ont appris que le *Groupe Hémisphère, mandataire de Saint-Bruno* (...) avait supporté la thèse du maire Murray à l'effet que les lots des demandeurs devaient être protégés intégralement;
- 29.1 Le 16 juin 2014, les procureurs des demandeurs ont transmis une lettre de mise en demeure à la défenderesse, lui dénonçant notamment le peu de valeur écologique des milieux humides présents dans le Boisé Sabourin Ouest ainsi que les empiètements par Saint-Bruno sur leur immeuble, la mettant ainsi en demeure d'indemniser les demandeurs par une vente à la Ville des (...) lots composant le Boisé Sabourin Ouest de gré à gré ou par la voie d'une expropriation, ou d'abandonner la protection intégrale du Boisé Sabourin Ouest et de collaborer afin de poursuivre le projet de développement projeté, tel qu'il appert de la lettre de mise en demeure déposée en **pièce P-17**;
- 29.1a) Le 10 juillet 2014, Longueuil a adopté le Règlement de contrôle intérimaire CA-2014-211 concernant les seuils de densité résidentielle minimaux applicables à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ainsi que le contrôle de la coupe d'arbres dans les écosystèmes d'intérêt du territoire, lequel a été amendé en date du 24 mars 2016, la codification administrative étant déposée en **pièce P-45**;
- 29.2 Le 29 septembre 2014, monsieur Jean Larose, de la direction du développement urbain de Saint-Bruno, a adressé une lettre aux procureurs des demandeurs, les informant que Saint-Bruno entendait accorder, dans les prochains jours, un mandat à un arpenteur-géomètre afin de définir l'emplacement de l'égout sanitaire existant sur les lots des demandeurs, précisant que cette vérification avait pour objectif de délimiter la servitude de passage nécessaire afin de régulariser la situation existante, c'est-à-dire l'empiètement illégal par Saint-Bruno sur le Boisé Sabourin Ouest, tel qu'il appert de la lettre déposée en **pièce P-18**;

- 29.3 Le 4 novembre 2014, les procureurs des demandeurs ont répondu à la lettre de monsieur Larose **P-18**, soulignant que la situation actuelle concernait le fait que lesdites infrastructures d'égout municipales avaient été installées sur certains lots des demandeurs, lesquelles infrastructures traversent d'ailleurs l'ensemble de ces derniers, et ce, en toute illégalité, puisqu'aucune servitude en faveur de Saint-Bruno ni aucune résolution ou règlement de Saint-Bruno n'avaient permis ces travaux, tel qu'il appert de la lettre déposée en **pièce P-19**;
- 29.4 Tel qu'il appert d'une lettre des procureurs des demandeurs datée du 9 octobre 2015, Saint-Bruno considérait à cette époque exproprier une partie des lots des demandeurs à proximité des infrastructures d'égout illégalement installée par la Ville, tel qu'il appert de la lettre déposée en **pièce P-20**;
- 29.5 Le 27 octobre 2015, les procureurs des demandeurs ont transmis de nouveau une lettre à la défenderesse, afin de lui soumettre un rapport réalisé par deux biologistes eu égard à la supposée grande valeur écologique du Boisé Sabourin Ouest, étude qui conclut qu'il n'existe pas de motif valable pour considérer le Boisé Sabourin Ouest comme un site d'intérêt pour la conservation, tel qu'il appert de cette lettre et de sa pièce jointe, soit le rapport des biologistes André Lapointe et Mario St-Georges, le tout déposé en **pièce P-21**;
- 29.6 Dans le cadre de cette lettre **pièce P-21**, les demandeurs demandaient à Saint-Bruno de reconsidérer sa décision de protéger de façon intégrale le Boisé Sabourin Ouest, réitérant qu'ils étaient toujours prêts à aller de l'avant avec leur projet de développement immobilier en protégeant certains milieux humides même si ces milieux étaient de qualité inférieure et de petites superficies;
- 29.7 Le 14 janvier 2016, le MDDEP a transmis une lettre à la demanderesse Galine, qui faisait suite à sa lettre datée du 8 janvier 2014, **P-11**, pour l'informer de la fermeture de sa demande d'autorisation vu l'impossibilité pour le MDDEP de poursuivre l'analyse du dossier, en l'absence de plan de développement global des milieux naturels de la Ville situés au sud de la route 116, tel qu'il appert de la lettre déposée en **pièce P-22**;
- 29.8 Le 15 février 2016, le journal « Les Versants » publiait un article intitulé « Un nouveau rôle d'évaluation qui surprend », qui indique que les transactions de terrain vacant dans la municipalité de Saint-Bruno varient entre 16,28\$ à 42,02\$ le pied carré, tel qu'il appert de l'article déposé en **pièce P-23**;
- 29.9 Le 19 avril 2016, les procureurs des demandeurs ont transmis une lettre à l'Agglomération de Longueuil pour s'opposer à la qualification du Boisé Sabourin Ouest comme étant un « milieu naturel d'intérêt », tel qu'indiqué dans le projet de modification au schéma d'aménagement, en communiquant copie de l'expertise des demandeurs réalisée par les biologistes André Lapointe et Mario St-Georges, **pièce P-21**, tel qu'il appert de la lettre déposée en **pièce P-24**;

- 29.10 Le 13 avril 2016, le journal « Les Versants » publiait un article intitulé « Une patate chaude dont ne veut pas Longueuil », qui indiquait que la Ville de Longueuil soutient que Saint-Bruno doit faire comme Longueuil, Brossard ou encore Boucherville, qui ont déjà exproprié les promoteurs, mais en les indemnisant, tel qu'il appert de l'article déposé en **pièce P-25**;
- 29.10a) Le 27 avril 2016, Longueuil a adopté le Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Longueuil, tel qu'il appert du Règlement CA-2014-210 et du schéma communiqués en liasse en **pièce P-46**;
- 29.11 Le 9 mai 2016, les demandeurs ont été informés que l'Agglomération de Longueuil (...) avait classé le Boisé Sabourin Ouest comme étant un « milieu naturel à documenter » dans son schéma d'aménagement, tel qu'il appert du courriel daté du 9 mai 2016 de madame Sarah-Anne Brochu de l'Agglomération de Longueuil déposé en **pièce P-26**;
30. Le 16 mai 2016, la Ville a adopté (...) notamment la *Plan de conservation des milieux humides et autres milieux naturels* (ci-après appelé « le Plan de conservation ») ainsi que (...) certains autres règlements (...) concernant l'abattage d'arbres sur son territoire. Une copie du la Résolution du Conseil adoptant le Plan de conservation et une copie du Plan de conservation étant communiqués en liasse comme **pièce P-27** ;
31. Dans le Plan de conservation **P-27**, à la page 37, pour le Boisé Sabourin, la Ville entend protéger « tous les boisés et friches du secteur afin de préserver l'intégrité des milieux humides et des fonctions qu'ils remplissent »;
- 31.1 De plus, le 16 mai 2016, Saint-Bruno adopte le règlement URB-Z2009-054, modifiant le Règlement de zonage URB-Z 2009 afin de remplacer les normes d'abattage d'arbres dans les milieux naturels protégés, une copie de ce règlement étant communiqué comme **pièce P-28**;
- 31.2 Par ce règlement **P-28**, Saint-Bruno limite la superficie maximale de coupe permanente autorisée par lot à 10% des aires boisées sur le territoire des milieux naturels protégés;
- 31.3 De plus, le 16 mai 2016, Saint-Bruno adopte le règlement URB-ADM 2009-004 concernant les renseignements et documents additionnels requis pour une demande de certificat d'autorisation, pour l'abattage d'arbres dans un milieu naturel protégé, tel qu'il appert d'une copie de ce règlement communiqué comme **pièce P-29** ;
- 31.4 Enfin, le 16 mai 2016, Saint-Bruno adopte le règlement URB-PIIA 2009-005 modifiant le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale URB-PIIA-2009 afin d'ajouter des dispositions relatives à l'abattage d'arbres dans un milieu naturel protégé, une copie de ce règlement étant communiqué comme **pièce P-30**;

- 31.5 Ce règlement **P-30**, par l'utilisation du plan joint en annexe, permet de constater que les lots des demandeurs sont dorénavant des « milieux naturels protégés » et qu'ils sont donc visés par les règlements **P-28** et **P-29**, notamment en ce qui regarde la limitation à 10% de superficie maximale de coupes d'arbres;
32. (...);
33. (...);
- 33.1 Le 21 mai 2016, le journal « Les Versants » publiait un article intitulé « Saint-Bruno adopte son Plan de conservation », qui indiquait que le conseiller André Besner de Saint-Bruno s'était opposé au Plan de conservation des milieux humides et autres milieux naturels, puisque ce document ne tenait pas compte des recommandations de la Table de concertation du Boisé Sabourin que le parti au pouvoir a dissoute lors de son élection, qui ne visait qu'à protéger qu'une partie dudit Boisé Sabourin Ouest, tel qu'il appert de l'article déposé en pièce **P-31**;
- 33.2 Les demandeurs soulignent que l'ensemble des lettres transmises à la défenderesse Saint-Bruno au cours de la période en litige par les procureurs des demandeurs, lesquelles sont déposées en pièces **P-17**, **P-19**, **P-20** et **P-21** sont demeurées sans réponse de Saint-Bruno;

II) EXPROPRIATION DÉGUISÉE

- 33.4 D'entrée de jeu, les demandeurs soutiennent que l'expropriation de fait, voire déguisée et sans compensation de leurs lots, résulte de l'impact cumulé d'une série de prises de possession et d'empiètements par la Ville sur leurs lots ainsi que par l'effet du Plan de conservation **P-27** et des règlements adoptés **P-28** et **P-29** et **P-30** le 16 mai 2016;

a) La nouvelle réglementation

34. Dans un premier temps, les demandeurs soutiennent que la défenderesse s'est littéralement emparée du Boisé Sabourin Ouest, (...) et ce, de façon définitive au 16 mai 2016, sans leur verser d'indemnité;
35. En effet, la défenderesse a adopté en date du 16 mai 2016, (...) son Plan de conservation **P-27** ainsi que les règlements **P-28**, **P-29** et **P-30** visant à mettre de l'avant son Plan de conservation, lequel prévoit explicitement une protection intégrale du Boisé Sabourin Ouest, faisant notamment en sorte que le développement immobilier des demandeurs du Boisé Sabourin Ouest est désormais impossible (...);

- 35.1 Les demandeurs constatent maintenant que leur projet de développement avait intentionnellement été mis de côté par Saint-Bruno jusqu'au 16 mai 2016;
36. Plus particulièrement et à ce stade, les demandeurs soutiennent que la protection des boisées adoptée par le règlement URB-Z 2009-054, P-28, le 16 mai 2016, qui (...) limite à 10% la superficie maximale de coupe permanente autorisée, constitue une contrainte qui rend impossible tout développement immobilier du Boisé Sabourin Ouest, ainsi que tout autre usage pour ces immeubles puisque le Boisé Sabourin Ouest est (...) quasiment totalement recouvert d'arbres, bien que les lots des demandeurs se trouvent dans une zone résidentielle;
37. Cette contrainte à l'abatage des arbres cause donc une restriction qui empêche tous les usages que les demandeurs peuvent faire de leurs lots, le tout de manière abusive, déraisonnable et indue;
38. De plus, cette contrainte empêche toute utilisation possible des lots par les demandeurs et rend leurs lots absolument (...) inutilisables pour ces derniers, tel qu'il sera démontré par (...) expertise (...);
39. En somme, les demandeurs soutiennent qu'à titre de propriétaires des (...) lots formant le Boisé Sabourin Ouest, ils n'ont désormais que pour seul privilège de payer des taxes sur (...) ces lots qu'ils ne peuvent plus les utiliser et qui (...) ceux-ci étant désormais sans aucune valeur, vu (...) les contraintes imposées par les règlements en litige ;

b) L'appropriation physique des lots par Saint-Bruno

40. Dans un autre ordre d'idées, les demandeurs soutiennent que la défenderesse s'est comportée durant de nombreuses années comme si elle était l'unique propriétaire du Boisé Sabourin Ouest, tel que plus amplement détaillé dans le cadre des paragraphes qui suivent;
41. Ainsi, Saint-Bruno (...) a fait installer des infrastructures (...) d'égouts municipaux qui traversent l'ensemble du Boisé Sabourin et ce, sans (...) que la Ville soit titulaire d'une servitude quelconque pour justifier cet empiètement, les demandeurs se référant au Plan #1 de la pièce P-18 pour démontrer l'emplacement desdites infrastructures et les demandeurs communiquent également une photo des infrastructures en **pièce P-32**;
- 41.1 Lors de la pose desdites infrastructures et par la suite, en 1995/1996, lors de travaux de réfection des infrastructures d'égouts, qui comportaient alors des fuites, Saint-Bruno a détruit une partie du milieu naturel en obstruant de façon permanente des fossés naturels, empêchant ainsi la libre circulation des eaux, sans aménager de ponceaux de ciment pour minimiser l'impact destructeur sur un milieu dont la Ville n'était même pas propriétaire;

- 41.2 Lesdites infrastructures d'égout présentes sur les lots des demandeurs sont au surplus vétustes et menacent l'environnement dans la mesure où des fuites peuvent survenir à tout moment, la Ville admettant ce fait puisqu'elle a annoncé son intention de revitaliser lesdites infrastructures d'égout;
- 41.3 Les demandeurs soulignent que les infrastructures d'égouts qui se trouvent sans permission sur leurs lots desservent tout le secteur des promenades Saint-Bruno et une partie de la section nord de la route 116 et elles serviront également dans le contexte de nouveaux développements immobiliers dans le secteur;
42. Au surplus, la défenderesse a construit des aménagements paysagers, installé des bancs de parc public et des bacs à fleurs sur le terrain du Boisé Sabourin Ouest, le tout sans avoir obtenu quelque autorisation des demandeurs pour ce faire;
- 42.1 Les demandeurs soutiennent également que la défenderesse a érigé des talus qu'elle entretient sur l'un des lots du Boisé Sabourin Ouest, tel que dénoncé dans la lettre datée du 16 juin 2014, pièce P-17;
43. (...) De plus, en 1998, Saint-Bruno a aménagé sur les lots des demandeurs, un chemin qui devait à l'origine être temporaire, d'une largeur de 6 mètres avec empiérement, le tout tel qu'il apparaît d'un plan sur lequel apparaît ledit chemin qui est toujours existant en date de ce jour, une copie du plan étant soumise à la pièce P-33;
44. Au surplus, les citoyens de (...) Saint-Bruno circulent librement dans les sentiers existants, dans le Boisé Sabourin Ouest, le tout à la connaissance de Saint-Bruno;
45. Au surplus, certains citoyens de la défenderesse considèrent même le Boisé Sabourin Ouest comme étant un parc public;
46. Compte tenu de tout ce qui précède, les demandeurs soutiennent qu'ils sont victimes d'une expropriation de fait, (...) voire déguisée, de leurs (...) lots, qu'ils sont donc contraints de céder (...) à la défenderesse et qu'en vertu de l'article 952 du Code civil du Québec et de l'article 6 de la Charte québécoise des droits et libertés de la personne, ils sont en droit d'obtenir une compensation en considération de cette cession et offrent de céder leurs (...) lots à la défenderesse, à la « valeur à l'exproprié » selon un usage optimal pour les demandeurs, (...), soit une somme estimée à ce stade-ci à (...) 20 000 000\$, à parfaire (...) sur la base d'un rapport d'évaluation (...);
- 46.1 Ladite valeur optimale de 20,000,000\$ (vingt millions de dollars) est déterminée à la date de prise de possession des lots par Saint-Bruno, soit le 16 mai 2016;

47. De plus, les demandeurs soutiennent que la défenderesse a commis une atteinte illicite et intentionnelle à leur droit garanti à l'article 6 de la Charte québécoise des droits et libertés de la personne, faisant en sorte qu'ils sont en droit de demander le paiement de dommages-intérêts punitifs (...) de la défenderesse;
48. En effet, bien que la décision définitive de Saint-Bruno a été prise le 16 mai 2016, les demandeurs soulignent que la défenderesse sait depuis de nombreuses années qu'elle entend protéger intégralement le Boisé Sabourin Ouest et qu'à cette fin, elle a volontairement empêché les demandeurs d'aller de l'avant avec leur projet de développement immobilier en le retardant de façon intentionnelle et ce, sans modifier le zonage du Boisé Sabourin Ouest, alors qu'elle se comporte comme son unique propriétaire sans en payer le prix;
49. Afin de dissuader la défenderesse d'agir de la sorte à l'avenir, les demandeurs demandent à ce que (...) Saint-Bruno soit condamnée à leur payer la somme de 50 000\$, à parfaire, à titre de dommages-intérêts punitifs;
- 49.1 De plus, puisqu'ils sont victimes d'une expropriation de fait, voire déguisée et qu'ils n'ont d'autre alternative que de s'adresser à cette honorable Cour, notamment (...) à cause du silence de Saint-Bruno suite aux nombreuses lettres transmises à la défenderesse par les procureur des demandeurs P-17, P-19, P-20 et P-21 , ceux-ci sont en droit de demander le remboursement des honoraires extrajudiciaires encourus dans le cadre de la présente action en justice, lesquels s'estiment en date de ce jour à une somme de 40 000\$, à parfaire;
- 49.2 De plus, afin d'être en mesure de s'adresser à cette honorable Cour, les demandeurs sont contraints de payer une assurance responsabilité excédentaire pour leurs avocats, puisque la valeur en litige dépasse la (...) couverture de 10 000 000\$ du Fond d'indemnisation des avocats, ladite police ayant un coût de l'ordre de 12 000\$ pour chaque année, laquelle doit être maintenue pour les trois (3) années suivant le litige ;
- 49.3 Ainsi, les demandeurs réclament de la défenderesse, le remboursement de ladite police d'assurance qu'ils devront déboursier durant l'instance et jusqu'à trois (3) ans suivant le jugement à intervenir, ce qui est estimé à une somme de 60 000\$ en date de ce jour, soit cinq (5) ans, à parfaire;
- 49.4 Les demandeurs soulignent à cette honorable Cour que compte tenu des empiètements de la défenderesse sur le Boisé Sabourin Ouest, ils demandent en premier lieu une indemnité d'expropriation et d'autres remboursement, plutôt que l'annulation ou l'inopposabilité des règlements de Saint-Bruno puisque l'annulation des règlements ne fera pas disparaître en totalité les préjudices subis par les demandeurs, le tout également afin d'éviter de déposer des procédures en justice supplémentaires pour faire cesser les empiètements de Saint-Bruno et demander le retrait des infrastructures de la défenderesse sur ces lots;

- 49.5 Par ailleurs, les demandeurs ont encourus de nombreux frais dans le cadre de leur projet immobilier, lesquels frais ne sont plus d'aucune utilité à cause des agissements de la défenderesse;
- 49.6 Ainsi, les demandeurs demandent à cette honorable Cour d'ordonner à la défenderesse de lui rembourser tous les frais encourus dans le cadre de leur projet immobilier depuis 2010, qu'elle a rendu impossible à réaliser, lesquels frais ne sont pas encore déterminé en date de ce jour;

III) DE FAÇON SUBSIDIAIRE, LES DEMANDEURS DEMANDENT LA NULLITÉ OU L'INOPPOSABILITÉ OU L'INOPÉRABILITÉ DES RÈGLEMENTS DE LA DÉFENDERESSE ET DE LONGUEUIL:

50. De façon subsidiaire à leur demande en expropriation de fait, voire déguisée, si le Tribunal n'accueillait pas cette demande des demandeurs de céder leurs immeubles du Boisé Sabourin Ouest à la défenderesse en contrepartie de la « valeur optimale à l'exproprié », alors les demandeurs demandent à cette Honorable Cour qu'elle déclare la nullité ou l'inopposabilité ou l'inopérabilité des règlements P-28, P-29 et P-30 (...) adoptés en mai 2016 par la défenderesse, ainsi que, si cette Honorable Cour le jugeait nécessaire, les règlements aux mêmes effets adoptés par Longueuil déposés en pièces P-45 et P-46;
51. Tel que mentionné précédemment, les demandeurs soutiennent que la défenderesse avait manifestement l'intention (...) depuis de nombreuses années (...) de protéger intégralement le Boisé Sabourin Ouest et qu'à cette fin, elle a volontairement empêché les demandeurs d'aller de l'avant avec leur projet de développement immobilier et ce, sans modifier le zonage du Boisé Sabourin Ouest, alors qu'(...) au cours de la même période, elle se comporte comme son unique propriétaire sans en payer le prix;
52. Les demandeurs soutiennent que la défenderesse, au moment de l'institution des présentes procédures, n'a toujours pas adopté (...) de changement de zonage pour le Boisé Sabourin Ouest, dans l'unique but de ne pas payer l'indemnité qui devrait être payable aux demandeurs pour l'(...) expropriation *de facto* de leurs lots;
53. Dans ces circonstances, la défenderesse a adopté, le 16 mai 2016, (...) les règlements (...) P-28, P-29 et P-30 qui atteignent indirectement par une voie détournée, l'objectif d'empêcher le développement immobilier des demandeurs (...), en restreignant de façon abusive la coupe d'arbres à un maximum de 10% sur (...) les lots en litige;

54. Les demandeurs soulignent que leurs démarches pour procéder au développement du Boisé Sabourin Ouest ont débuté il y a déjà plusieurs années, avant même que la défenderesse ne souhaite protéger intégralement le Boisé Sabourin Ouest, donc avant même l'adoption des règlements en litige **P-28, P-29 et P-30** en date du 16 mai 2016;
55. Compte tenu de ce qui précède, les demandeurs soutiennent que la défenderesse a été et est toujours de mauvaise foi lorsqu'elle a adopté de façon abusive, les règlements en litige **P-28, P-29 et P-30** en date du 16 mai 2016;
- 55.1 Cette limite de 10% à la coupe permanente d'arbres sur les lots des demandeurs constitue une stérilisation pure et simple des usages possibles par les demandeurs sur les lots en litige et constitue une négation absolue de l'exercice du droit de propriété des demandeurs équivalent à une véritable confiscation des lots;
- 55.2 L'effet de cette limite de 10% à la coupe permanente d'arbres, et ce, sans dépasser 1,5 hectare, prive les demandeurs de toute utilisation raisonnable de leurs lots;
- 55.3 Au surplus, l'effet combiné de ladite nouvelle réglementation avec les empiètements de Saint-Bruno sur leurs lots, équivaut à toutes fins pratiques, à une cession desdits lots des demandeurs à la collectivité de Saint-Bruno pour usages publics, le tout sans compensation;
- 55.4 À tout événement, l'impact premier de cette nouvelle réglementation est de compromettre tout usage résidentiel sur les lots, annihilant tout projet de développement des demandeurs;
56. Les demandeurs soutiennent que la défenderesse et Longueuil (...) ont commis un abus de pouvoir en adoptant les règlements précités;
- 56.1 En effet, les demandeurs soutiennent qu'il n'existe pas de motif valable pour considérer le Boisé Sabourin Ouest comme un site d'intérêt pour la conservation, tel qu'il appert du rapport des biologistes André Lapointe et Mario St-Georges déposé en **pièce P-21**;
- 56.1a) Ainsi, les demandeurs soutiennent que la qualification de « milieu à documenter » ne constitue qu'un prétexte visant à restreindre l'utilisation des lots afin de protéger un milieu erronément qualifié puisqu'il ne comporte aucun écosystème d'intérêt, pièce P-21;
- 56.2 Dans son règlement URB-PIIA 2009-005, Saint-Bruno souligne que « les objectifs relatifs à l'abattage d'arbres dans un milieu naturel protégé sont les suivants :
1. (...)

2. (...)
3. (...) la protection de l'habitat essentiel de toute espèce en péril qui se trouve sur le terrain visé par l'abattage d'arbres ».

- 56.3 Or, selon l'expertise **P-21**, « le milieu est dépourvu d'espèces désignées menacées » (page 22);
- 56.4 En conséquence, la décision de Saint-Bruno de considérer le Boisé Sabourin comme un milieu naturel à protéger est arbitraire, abusive et contraire aux critères biologiques en vigueur;
- 56.5 Au surplus, les demandeurs se demandent comment Saint-Bruno peut d'une part considérer le Boisé Sabourin comme un milieu naturel à protéger alors qu'elle veut améliorer des infrastructures d'égouts qui traversent ce même Boisé, travaux qui de surcroît détruisent une partie dudit milieu naturel;
57. Compte tenu de ce qui précède, les demandeurs demandent également à ce que soit annulée la Résolution **P-27** adoptant le Plan de conservation ou que le Plan **P-27** leur soit déclaré inopposable ou inopérants et les demandeurs demandent à ce que les règlements **P-28**, **P-29**, **P-30** de la défenderesse soient déclarés nuls ou subsidiairement, qu'ils soient déclarés inopposables ou inopérants aux demandeurs (...);
- 57.1 Par ailleurs, les demandeurs soutiennent que les municipalités, qu'elles soient locales, centrales ou régionales de comté, ne disposent d'aucune compétence à l'égard des milieux humides;
- 57.2 Longueuil est mise en cause dans le cadre du présent dossier afin de permettre une solution complète du litige advenant que cette Honorable Cour souhaite également déclarer nulles, inopposables ou inopérantes, les dispositions de sa réglementation à titre d'agglomération, pièces P-45 et P-46;
- 57.3 Les demandeurs soutiennent que la mise en cause de l'Agglomération de Longueuil dans le présent dossier a été intentée dans un délai raisonnable dans les circonstances;
- 57.4 En effet, c'est dans le cadre de la présente instance que les demandeurs ont été informés que les règlements de la défenderesse visés dans leur procédure pourraient être des règlements de concordance avec la réglementation de l'agglomération;
- 57.5 De plus, lors de l'établissement du protocole de l'instance avec la défenderesse, il avait été convenu que ce soit cette dernière qui verrait à tenter la mise en cause de l'Agglomération de Longueuil, ce qu'elle n'a pas effectué, d'où la présente mise en cause par les demandeurs;

- 57.6 Ainsi, de façon à sauvegarder leurs droits à obtenir les conclusions recherchées, les demandeurs mettent en cause l'Agglomération de Longueuil dans le cadre de la présente instance;
58. *La présente Demande introductive d'instance en expropriation déguisée et, subsidiairement, en annulation de règlements et, subsidiairement, en inopposabilité de règlement amendée est bien fondée en faits et en droit.*

POUR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR:

ACCUEILLIR la présente demande;

A) À TITRE PRINCIPAL SUR LA DEMANDE D'EXPROPRIATION DÉGUISÉE

DONNER acte de l'offre de la cession de la propriété constituée des lots 2113946, 2113947, 2113948 et 2113970 du cadastre du Québec;

DÉCLARER la défenderesse propriétaire dudit immeuble en contrepartie du paiement d'une indemnité aux demandeurs de la somme de (...) 20 000 000\$ à parfaire, avec intérêts et indemnité additionnelle depuis le 16 mai 2016;

CONDAMNER la défenderesse à payer aux demandeurs à titre d'indemnité d'expropriation la somme de (...) 20 000 000\$ à parfaire, avec intérêts et indemnité additionnelle depuis le 16 mai 2016;

CONDAMNER la défenderesse à payer aux demandeurs toutes les taxes municipales payées par les demandeurs depuis le 16 mai 2016 et ce avec intérêts et indemnité additionnelle depuis le 16 mai 2016;

CONDAMNER la défenderesse à rembourser aux défendeurs toutes les taxes scolaires payées par les demandeurs depuis le 16 mai 2016 et ce avec intérêts et indemnité additionnelle depuis le 16 mai 2016;

Subsidiairement à la précédente conclusion quant aux taxes scolaires :

ORDONNE à la mise en cause Commission scolaire des patriotes de rembourser aux demandeurs tous les paiements de taxes scolaires depuis le 16 mai 2016;

CONDAMNER la défenderesse à payer aux demandeurs la somme de 50 000\$, à parfaire, à titre de dommages-intérêts punitifs, avec intérêt légal et indemnité additionnelle à compter du 15 juin 2016;

- CONDAMNER** la défenderesse à payer aux demandeurs la somme de 40 000\$, à parfaire, à titre de remboursement des honoraires extrajudiciaires encourus à ce jour, avec intérêt légal et indemnité additionnelle à compter du 15 juin 2016, sujet à parfaire;
- CONDAMNER** la défenderesse à payer aux demandeurs la somme de 60 000\$, à parfaire, à titre de remboursement de la police d'assurance responsabilité excédentaire, avec intérêt légal et indemnité additionnelle à compter du 15 juin 2016;
- CONDAMNER** la défenderesse à payer aux défendeurs tous les frais de développements, à parfaire, que celle-ci a encourus depuis 2010 en rapport avec les projets de développement des demandeurs avec intérêts et indemnité additionnelle depuis le 16 mai 2016;
- RÉSERVER** les droits des demandeurs à produire toute expertise jugée nécessaire en rapport avec présent litige;
- RÉSERVER** les droits des demandeurs d'amender la présente demande, notamment en cas de nouvelle réglementation par la défenderesse;
- ORDONNER** l'exécution provisoire du jugement nonobstant appel;

B) À TITRE SUBSIDIAIRE, EN DEMANDE D'ANNULATION DE RÈGLEMENTS

- ANNULER** tous les règlements ou mesures réglementaires déraisonnables, abusifs, illégaux et arbitraires de la défenderesse empêchant le développement du projet des demandeurs précédemment au dépôt de la présente demande en justice (...) dont notamment les règlements URB-ADM2009-004, URB-PIIA2009-005, URB-Z2009-054 ainsi que la Résolution adoptant le Plan de conversation des milieux humides adopté le 16 mai 2016 de la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville et les dispositions au même effet de la réglementation de l'Agglomération de Longueuil, pièces P-45 et P-46;
- ANNULER** toutes les résolutions du Conseil de la défenderesse et de Longueuil adoptant lesdits règlements ou mesures réglementaires déraisonnables, abusifs, illégaux et arbitraires de la défenderesse précédemment au dépôt de la présente demande en justice les adoptant soit notamment les résolutions numéro 160516-30, 160516-43, 160516-45 et 160516-50 adoptée le 16 mai 2016 par la Conseil de la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville;

- ORDONNER** à la défenderesse d'approuver, dans un délai de (...) quatre-vingt-dix (90) jours du jugement à intervenir, le projet de développement des demandeurs des lots 2113946, 2113947, 2113948 et 2113970 du Cadastre du Québec;
- ORDONNER** à la défenderesse, dans les (...) quatre-vingt-dix (90) jours du jugement à intervenir et, le cas échéant, sur paiements des droits requis, d'émettre tout permis nécessaire à la réalisation du projet de développement des demandeurs;
- ORDONNER** à la défenderesse de collaborer avec les demandeurs afin que ceux-ci puissent, dans les meilleurs délais, obtenir toute les autorisations pertinentes, auprès de quelconque autorité réglementaire afin de pouvoir réaliser le projet de développement des demandeurs;
- RÉSERVER** les droits des demandeurs quant à toute demande en dommage découlant de l'annulation desdits règlements et résolutions;
- RÉSERVER** les droits des demandeurs à produire toute expertise jugée nécessaire en rapport avec le présent litige;
- RÉSERVER** les droits des demandeurs d'amender la présente demande;
- ORDONNER** l'exécution provisoire du jugement nonobstant appel;

C) À TITRE SUBSIDIAIRE, EN DEMANDE D'INOPPOSABILITÉ OU D'INOPÉRABILITÉ DE RÈGLEMENTS

- DÉCLARER** inopérantes ou inopposables aux demandeurs, tous les règlements ou mesures réglementaires déraisonnables, abusifs, illégaux et arbitraires de la défenderesse empêchant le développement du projet des demandeurs précédemment au dépôt de la présente demande en justice soit notamment les règlements URB-ADM2009-004, URB-PIIA2009-005, URB-Z2009-054 ainsi que la Résolution adoptant le Plan de conversation des milieux humides adopté le 16 mai 2016 de la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville et les dispositions au même effet de la réglementation de l'Agglomération de Longueuil, pièces P-45 et P-46;

- DÉCLARER** inopérants ou inopposables aux demandeurs toutes les résolutions du Conseil de la défenderesse et de Longueuil adoptant lesdits règlements ou mesures règlementaires déraisonnables, abusifs, illégaux et arbitraires de la défenderesse précédemment au dépôt de la présente demande en justice les adoptant soit notamment les résolutions numéro 160516-30, 160516-43, 160516-45 et 160516-50 adoptée le 16 mai 2016 par la Conseil de la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville;
- ORDONNER** à la défenderesse d'approuver, dans un délai de (...) quatre-vingt-dix (90) jours du jugement à intervenir, le projet de développement des demandeurs des lots 2113946, 2113947, 2113948 et 2113970 du Cadastre du Québec;
- ORDONNER** à la défenderesse, dans les (...) quatre-vingt-dix (90) jours du jugement à intervenir et, le cas échéant, sur paiements des droits requis, d'émettre tout permis nécessaire à la réalisation du projet de développement des demandeurs;
- ORDONNER** à la défenderesse de collaborer avec les demandeurs afin que ceux-ci puissent, dans les meilleurs délais, obtenir toute les autorisations pertinentes, auprès de quelconque autorité règlementaire afin de pouvoir réaliser le projet de développement des demandeurs;
- RÉSERVER** les droits des demandeurs quant à toute demande en dommage découlant de l'annulation desdits règlements et résolutions;
- RÉSERVER** les droits des demandeurs à produire toute expertise jugée nécessaire en rapport présent litige;
- RÉSERVER** les droits des demandeurs d'amender la présente demande;
- ORDONNER** l'exécution provisoire du jugement nonobstant appel;
- LE TOUT** avec frais judiciaires, incluant les frais d'expertise.

Chambly, le (...) ²⁰ janvier 2017


CAYER OUELLETTE & ASSOCIÉS
Procureurs des demandeurs
Me Daniel Cayer
2400, rue Bourgogne
Chambly (Québec) J3L 2A4
dcayer@colegal.ca - Tél.(450) 447-9977 – téléc. (450) 447-0465

AVIS D'ASSIGNATION
(Articles 145 et suivants N.C.p.c.)

Dépôt d'une demande en justice

Prenez avis que les demandereses ont déposé au greffe de la Cour de Longueuil du district judiciaire de Longueuil, la présente *Demande introductive d'instance en expropriation déguisée et, subsidiairement, en inopposabilité de règlements et subsidiairement, en inopposabilité de règlements ré-amendée (art. 952 C.c.Q., 34 C.p.c.)*.

Réponse à cette demande

Vous devez répondre à cette demande par écrit, personnellement ou par avocat, au Palais de justice de Longueuil, situé au 1111, boul. Jacques Cartier E. à Longueuil 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 des demandeurs 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 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 le demandeur.

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 notifié 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, les demandeurs invoquent les pièces suivantes :

- Pièce P-1 :** Etats de renseignements du Registre des entreprises, en liasse;
- Pièce P-2 :** Inscriptions au *Registre foncier du Québec*, en liasse;
- Pièce P-3 :** Grille des usages et normes;
- Pièce P-4 :** Plan de développement du 23 mars 2010 préparé par la Firme *AECOM*;
- Pièce P-5 :** Lettre datée du 4 novembre 2010 de la Ville de Saint-Bruno à *AECOM*;
- Pièce P-6 :** Lettre du 4 octobre 2011 de la directrice du greffe et du contentieux de Saint-Bruno et documents y étant annexés à *AECOM*;
- Pièce P-7 :** Demande d'autorisation et de certificat d'autorisation pour un projet de développement résidentiel à Saint-Bruno de Montarville;
- Pièce P-8 :** Lettre du 9 novembre 2012 de la Ville de Saint-Bruno à Les habitations Cégean inc. ;
- Pièce P-9 :** Communiqué de Presse du 23 septembre 2013 « Sauvons le Boisé Sabourin »;
- Pièce P-10 :** Communiqué de Saint-Bruno du 15 novembre 2013;
- Pièce P-11 :** Lettre du 8 janvier 2014 du MDDEP à Construction Galiné Limitée;
- Pièce P-12 :** Lettre du Groupe Gagnon et Rioux datée du 22 janvier 2014 au MDDEP;

- Pièce P-13 :** Lettre du MDDEP datée du 11 février 2014 à Éric Gagnon du Groupe Gagnon et Rioux;
- Pièce P-14 :** Lettre du 20 mai 2014 de Ville de Saint-Bruno à Eric Gagnon du Groupe Gagnon et Rioux;
- Pièce P-15 :** Lettre du 20 mai 2014 de Ville de Saint-Bruno à Construction Galiné;
- Pièce P-16 :** Article de journal daté du 26 mai 2014 « Saint-Bruno veut conserver et compenser ses milieux humides »;
- Pièce P-17 :** Lettre de mise en demeure de Me Daniel Cayer du 16 juin 2014 à Ville de Saint-Bruno;
- Pièce P-18 :** Lettre de Jean Larose de la Ville de Saint-Bruno datée du 29 septembre 2014 à Me Daniel Cayer;
- Pièce P-19 :** Lettre de Me Daniel Cayer du 4 novembre 2014 à la Ville de Saint-Bruno;
- Pièce P-20 :** Lettre de mise en demeure de Me Daniel Cayer du 9 octobre 2015 à la Ville de Saint-Bruno;
- Pièce P-21 :** Lettre de mise en demeure de Me Daniel Cayer du 27 octobre 2015 à la Ville de Saint-Bruno et sa pièce jointe : Rapport des biologistes André Lapointe et Mario St-Georges;
- Pièce P-22 :** Lettre du 14 janvier 2016 du MDDEP adressée à Construction Galiné Ltée;
- Pièce P-23 :** Article du VERSANT du 15 février 2016 « Un nouveau rôle d'Évaluation qui surprend »;
- Pièce P-24 :** Lettre de Me Daniel Cayer du 19 avril 2016 à l'Agglomération de Longueuil et sa pièce jointe, le Rapport des biologistes André Lapointe et Mario St-Georges;
- Pièce P-25 :** Article du VERSANT du 13 avril 2016 « Une patate chaude que ne veut pas Longueuil »;
- Pièce P-26 :** Courriel du 9 mai 2016 de Sarah-Anne Brochu de l'Agglomération de Longueuil;
- Pièce P-27 :** Résolution du Conseil #160516-30 adoptant le Plan de conservation et le Plan de conservation, en liasse;
- Pièce P-28 :** Règlement URB-Z2009-054;

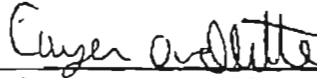
- Pièce P-29 :** Règlement URB-ADM 2009-004 ;
- Pièce P-30 :** Règlement URB-PIIA 2009-005;
- Pièce P-31 :** Article de LES VERSANTS du 21 mai 2016 « Saint-Bruno adopte son plan de conservation »;
- Pièce P-32 :** Photo des infrastructures;
- Pièce P-33 :** Plan du chemin.
- Pièce P-34 :** Plan d'emplacement de la conduite d'égouts sur les lieux en litige et photos en liasse;
- Pièce P-35 :** Plan du chemin parcourant les lieux des demandeurs;
- Pièce P-36 :** Plan des lieux en litige démontrant les multiples empiètements sur la zone 1 encerclé et photos en liasse (banc de parc et aménagement de fleurs);
- Pièce P-37 :** Plan des lieux en litige démontrant les multiples empiètements sur la zone 2 encerclé et photos en liasse (gazon tondu et aménagement paysager);
- Pièce P-38 :** Lettre des demandeurs à la Ville de Saint-Bruno pour une demande d'accès à l'information et lettre de réponse de Me Lucie Tousignan de la Ville de Saint-Bruno suite à une demande des demandeurs d'accès à l'information, en liasse .
- Pièce P-39 :** Photos prises sur les lots des demandeurs;
- Pièce P-40 :** Rapport d'expertise de Labo Montérégie du 8 août 2016;
- Pièce P-41 :** Document du 14 décembre 1999 : Projet de réaménagement du Grand Boulevard;
- Pièce P-42 :** Plan du 23 mai 2003;
- Pièce P-43 :** Lettre du 15 février 2004 de Me Daniel Lévesque à la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville;
- Pièce P-44 :** Décision du 21 septembre 2009 « Avis de conformité ».
- Pièce P-45 :** Règlement de contrôle intérimaire CA-2014-211;
- Pièce P-46 :** Règlement CA-2014-2010 et du Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Longueuil.

Ces pièces vous seront fournies 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.

Chambly, ce 20 JANVIER 2017



Cayer Ouellette & Associés
Procureurs des demandeurs

Me Daniel Cayer
2400, Avenue de Bourgogne
Chambly (Qc) J3L 2A4

Courriel. dcayer@collegal.ca
Tél. 450.447.9977
Télec. 450.447.0465



CAYER OUELLETTE & ASSOCIÉS
AVOCATS - BARRISTERS AND SOLICITORS
AGENTS DE MARQUE DE COMMERCE - TRADEMARK AGENTS

Me Daniel Cayer
2400, rue Bourgogne
Chambly (Québec)
J3L 2A4

Téléphone: (450) 447-9977

Télécopieur: (450) 447-0465

Sans frais : 1-866-447-9977

BORDEREAU DE NOTIFICATION PAR COURRIEL
(Articles 109 et suivants N. C.p.c.)

DATE : 20 janvier 2017

HEURE: 14h03

DESTINATAIRE:

Me Alain-Claude Desforges
BÉLANGER SAUVÉ
5, Place Ville-Marie - bureau 900
Montréal, Québec H3B 2G2

PAR COURRIEL :

notification@belangersauve.com

TYPE DE PROCÉDURE: Demande introductive d'instance en expropriation déguisée et subsidiairement, en annulation de règlement et subsidiairement, en inopposabilité de règlements ré-amendée (art. 952 C.c.Q., 34 C.p.c.)

NOM DES PARTIES:

Les Placements J.M.F. inc.

-et-

Als.

Demandeurs

-c.-

Ville de Saint-Bruno-de-Montarville

Défenderesse

-et-

Commission Scolaire des Patriotes

-et

Ville de Longueuil

Mises en cause

Dossier de Cour : 505-17-009051-162

NOMBRE DE PAGES TRANSMISES

28

(incluant le bordereau)

TRANSMISE(S) PAR : José Marchand / pour : Me Daniel Cayer dcayer@colegal.ca

AVERTISSEMENT CONCERNANT LA CONFIDENTIALITÉ

Ce message est strictement réservé à l'usage de l'individu ou à l'entité à qui il est adressé et contient de l'information privilégiée et confidentielle. Si le lecteur de ce message n'est pas le destinataire projeté, vous êtes par les présentes avisés que toute dissémination, distribution ou copie de

José Marchand

De: José Marchand
Envoyé: 20 janvier 2017 14:10
À: 'notification@belangersauve.com'
Objet: Les Placements J.M.F. inc. & als. c. Ville de Saint-Bruno de Montarville -et- La Commission Scolaire des Patriotes -et- Ville de Longueuil
Pièces jointes: Demande introductive d'instance ré-amendée (art. 952-C.c.Q., 34 C.p.c.)_ 20 janvier 2017.pdf

À l'attention de Me Alain-Claude Desforges

Notification par télécopieur de la procédure suivante :

Demande introductive d'instance en expropriation déguisée et, subsidiairement, en annulation de règlements et, subsidiairement, en inopposabilité de règlements ré-amendée (art. 952 C.c.Q., 34 C.p.c.)

Les pièces supplémentaires seront notifiées en deux (2) envois ultérieurs.

 José Marchand, secrétaire
de Me Daniel Cayer

Cayer Ouellette & Associés
2400 Bourgogne
Chambly, Québec, J3L 2A4

email. jmarchand@colegal.ca
Tel. 450 447-9977
Télé. 450 447-0465

José Marchand

De: Microsoft Exchange
À: notification@belangersauve.com
Envoyé: 20 janvier 2017 14:10
Objet: Relayed: Les Placements J.M.F. inc. & als. c. Ville de Saint-Bruno de Montarville -et- La Commission Scolaire des Patriotes -et- Ville de Longueuil

Delivery to these recipients or distribution lists is complete, but delivery notification was not sent by the destination:

notification@belangersauve.com

Subject: Les Placements J.M.F. inc. & als. c. Ville de Saint-Bruno de Montarville -et- La Commission Scolaire des Patriotes -et- Ville de Longueuil

Sent by Microsoft Exchange Server 2007

CLIENT: **Cayer, Ouellette & Associés (1112)**
DOSSIER: **9340-01**

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE Longueuil
COUR SUPÉRIEURE - Chambre civile

Les Placements J.M.F. inc. et als.
Demandeur(s)
C.
Ville de St-Bruno de Montarville et als.
Défendeur(s)

NO: **505-17-009051-162**

239053

Je, soussigné(e), **Eric Morel**, huissier de justice pour la province de Québec, ayant mon domicile professionnel au 240, Ch. de la Grande Côte, St-Eustache, certifie sous mon serment professionnel que le **2017-01-23 à 15h45** j'ai signifié le(la) présent(e) **demande introductive d'instance en expropriation déguisé et subsidiairement en annulation de règlements et sisbsiduairement en inopposabilité de règlements ré-amendée, avis d'assignation, liste de pièces**

À: Ville de Longueuil

en remettant copie certifiée, parlant et laissant ladite(lesdites) pièce(s) **à l'un de ses établissements au Québec, en m'adressant à une personne qui paraît être en mesure de le remettre à un dirigeant, à un administrateur, à l'un de ses agents, soit à Francine Fortier, au 4250 de la Savane, Longueuil, district de Longueuil.** J'ai noté sous ma signature et mon cachet le jour et l'heure de la signification au verso de l'acte ainsi signifié. La distance réellement parcourue est de 15 kilomètre(s).

Avis de visite (Art.129&118 cpc: Tent.Date Tent.Heure

St-Eustache, le 2017-01-26

Signification	23,00\$
Kilométrage	22,35\$
Sous-total:	45,35\$
Gestion E.J.	6,00\$
Sous-total 2 :	6,00\$
TPS	2,57\$
TVQ	5,12\$
TOTAL:	59,04\$



Eric Morel,
huissier de justice/mpd
20170126002-001-001

23 JAN 2017

NO: 505-17-009051-162

DEM

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre civile)
DISTRICT DE LONGUEUIL

Les placements J.M.F. inc.

-et-
Als.

DEMANDEURS

c. Ville de Saint-Bruno de Montarville
DÉFENDRESSE

-et-
Commission Scolaire des Patriotes

-et-
Ville de Longueuil

MISES EN CAUSE

DEMANDE INTRODUCTIVE D'INSTANCE
EN EXPROPRIATION DÉGUISÉE ET
SUBSIDIAIRE, EN ANNULATION
DE RÈGLEMENTS ET
SUBSIDIAIRE, EN
INOPPOSABILITÉ DE RÈGLEMENTS RÉ-
AMENDÉE (ART. 952 C.c.Q., 34 C.p.c.)

Des demandeurs
Le 20 janvier 2017

ORIGINAL /

Me Daniel Cayer, avocat
Dossier# 9340-01

dcayer@colegal.ca



Expropriation déguisée

CAYER OUELLETTE & ASSOCIÉS

AVOCATS
BC429



Société NOMINALE
2400, avenue de Bourgeois
Chambly (Québec) J3L 2A4
Téléphone : 450-447-9977
Sans frais : 1 866 447-9977
Télécopieur : 450-447-0465
info@colegal.ca

EXPROPRIATION DÉGUISÉE