

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-061704-105

DATE : Le 1^{er} mars 2012

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE WILBROD CLAUDE DÉCARIE, J.C.S.

MADELAINE REID

et

MARIETTE MAJOR

et

CLAUDE PLANTE

Demandeurs

c.

VILLE DE MONTRÉAL

Défenderesse

et

UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL

Mise-en-cause

JUGEMENT

[1] Les demandeurs recherchent la nullité de plusieurs avis publics, publiés par la Ville de Montréal, de deux règlements et d'une résolution, adoptés par celle-ci. Selon eux, ils n'ont pas été soumis à la procédure d'approbation référendaire visée à l'article 89.1 de la *Charte de la Ville de Montréal* (C.V.M.)¹.

[2] Montréal conteste la procédure et soutient que les avis, résolution et règlements ont été donnés ou adoptés conformément à la loi.

JD-1879

¹ L.R.Q., c. C-11.4.

I. CONTEXTE

[3] Entre 1925 et 1935, la Congrégation des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie construit un édifice pour recevoir leur maison-mère au 1420, boulevard Mont-Royal (le Pavillon), aujourd'hui situé dans l'arrondissement d'Outremont.

[4] Le 8 octobre 2003, la communauté religieuse vend le Pavillon à l'Université de Montréal (l'Université).

[5] Depuis 2005, cet immeuble est situé dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, lequel a été créé par le *Décret concernant l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal*² en vertu de la *Loi sur les biens culturels*³.

[6] À l'automne 2008, 4411595 Canada inc. (Canadaco) conclut avec l'Université une offre d'achat du Pavillon afin de le transformer en 135 unités d'habitations en copropriété (le Projet). Cette offre est cependant conditionnelle, entre autres, à l'adoption de certaines modifications à la réglementation de Montréal et de l'arrondissement d'Outremont. En effet, le Projet n'est pas conforme au Plan d'urbanisme de Montréal (le Plan) qui prévoit comme vocation pour cet emplacement « Grand équipement institutionnel ».

[7] De plus, le projet n'est pas conforme au Règlement de zonage 1177 de l'arrondissement d'Outremont qui prévoit un usage communautaire⁴ avec une implantation au sol maximum de 40 %.

[8] Les demandeurs sont outrés de constater que l'Université, une institution de haut savoir, vend à un promoteur immobilier un immeuble patrimonial situé dans un arrondissement historique et naturel. Ils décident alors de se mobiliser pour combattre à tout prix la vente du Pavillon.

[9] Le 26 janvier 2009, Montréal et Canadaco concluent un « Accord de développement relatif au projet de transformation et d'occupation à des fins d'habitation du bâtiment situé au 1420, boulevard du Mont-Royal dans l'arrondissement d'Outremont »⁵. Dès lors, Montréal met en branle le long et complexe processus réglementaire et consultatif requis pour la réalisation du Projet.

[10] En effet, pour donner suite à l'accord conclu, les modifications suivantes doivent être apportées :

² Pièce P-1.

³ L.R.Q., c.B.4.

⁴ Est inclus dans cette catégorie les usages suivants : espace public ouvert, municipal public, enseignements et santé, culte et religion, cimetière, technique, métro-police et stationnement souterrain.

⁵ Pièce P-4.

- a) le Plan doit être modifié pour permettre l'usage « Secteur résidentiel » en remplacement de l'usage « Grand équipement institutionnel »;
- b) le Plan doit être modifié pour réduire le taux d'implantation de 40 % à 30 %;
- c) un règlement autorisant la transformation et l'occupation à des fins d'habitation du Pavillon doit être adopté.

[11] Le même jour, Montréal adopte⁶ le premier projet de Règlement P-09-003 intitulé « Règlement autorisant la transformation et l'occupation à des fins d'habitation du bâtiment situé au 1420, boulevard du Mont-Royal »⁷.

[12] L'article 5 de ce projet de règlement prévoit que le seul usage autorisé est l'« habitation multifamiliale » et l'article 14 limite le taux d'implantation à 30% afin d'assurer la concordance avec les modifications apportées au Plan. Montréal adopte également⁸ le premier projet de Règlement P-04-047-71 intitulé « Règlement modifiant le plan d'urbanisme de Montréal (04-047) »⁹.

[13] Le 3 février, le greffier de Montréal publie un avis public¹⁰ annonçant la tenue d'une consultation publique par l'*Office de consultation publique de Montréal* (OCPM) pour les premiers projets de Règlements P-09-003 et P-04-047-71¹¹.

[14] Par lettre du 19 février¹², le directeur de l'administration et des communications du maire de Montréal confirme qu'après le dépôt du rapport de l'OCPM, la ville décidera de « la pertinence de poursuivre le processus de changement de zonage en invitant la population visée à demander le dépôt des approbations référendaires ».

[15] Du 16 au 18 février et du 9 au 11 mars l'OCPM tient des assemblées publiques de consultation¹³. Au cours de cette consultation, à laquelle participent activement les demandeurs, 35 mémoires sont déposés et la grande majorité est défavorable au Projet.

[16] Le 25 mai, l'OCPM dépose son rapport¹⁴ lors de la séance du conseil de la ville¹⁵. La section 1.43 intitulée « Les approbations référendaires » précise :

⁶ Conformément aux articles 89 C.V.M. et 123 et 124 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.a.u.) (L.R.Q., c. A-19.1).

⁷ Pièce D-1.

⁸ Conformément aux articles 130.3 C.V.M. et 109 et 109.1 L.a.u.

⁹ Pièce D-2.

¹⁰ Pièce D-3.

¹¹ Conformément aux articles 83 et 89.1 C.V.M. et 109.3, 123 et 126 L.a.u.

¹² Pièce P-8.

¹³ Conformément aux articles 83 et 89.1 C.V.M. et 109.2 et 125 L.a.u.

¹⁴ Pièce P-9.

¹⁵ Conformément aux exigences de l'article 89.1 C.V.M.

« [1.43]Le projet de Règlement autorisant la transformation et l'occupation à des fins d'habitation du bâtiment situé au 1420, boulevard Mont-Royal (P-09-003), étant présenté en vertu de l'article 89, 5° de la *Charte de la Ville*, certains de ses articles sont susceptibles d'approbation référendaire. À l'audience, la Ville de Montréal a d'ailleurs identifié les éléments suivants qui pourraient en faire l'objet :

- l'usage communautaire de la chapelle et l'occupation accessoire à des fins d'enseignement et de recherche (articles 6 et 7);
- les dépassements mineurs de la hauteur et les agrandissements du bâtiment (article 13);
- les stationnements souterrains et extérieurs dans les cours, sous l'angle des aménagements proposés (articles 15 et 19);
- les usages permis dans les marges de recul et latérales (articles 20 et 21);
- certains éléments de l'aménagement paysager (articles 23, par. 1, 2, 3, 4 et 8).

Quant à la vocation résidentielle, qui serait dorénavant conférée au bâtiment du 1420, elle ne peut faire l'objet d'un référendum puisque l'article 5 du projet de règlement P-09-003, qui confirme cette vocation, en est un de concordance avec les modifications proposées au plan d'urbanisme. »¹⁶

[17] Le 23 février 2010, Montréal adopte, sans changement, le second projet de Règlement P-09-003¹⁷ (Second Règlement P-09)¹⁸.

[18] Le 22 mars, Montréal adopte¹⁹, sans changement, le Règlement 04-047-71²⁰. Le même jour, lors de la séance du conseil de la ville, Annie Samson dépose une pétition de citoyens opposés à la vente du Pavillon et au changement de vocation de celui-ci²¹.

[19] Le 25 mars, le greffier publie²² un avis public²³ annonçant la possibilité pour les personnes habiles à voter à l'égard des dispositions du Second Règlement P-09 qui

¹⁶ Idem, pp. 16 et 17.

¹⁷ Pièce D-4.

¹⁸ Conformément aux articles 89 C.V.M. et 128 L.a.u.

¹⁹ Conformément à l'article 109.5 L.a.u.

²⁰ Pièce D-5.

²¹ Pièce P-11.

²² Conformément aux articles 89.1 C.V.M. et 130 et 132 L.a.u.

²³ Pièce P-13.

sont susceptibles d'approbation référendaire de demander, au cours de la période comprise entre le 25 mars et le 8 avril, que ces dispositions soient soumises aux procédures d'approbation. Les articles 5, relatif à l'usage, et 14, relatif au taux d'implantation, ne sont pas inclus dans ces dispositions.

[20] Le 30 mars, le greffier publie²⁴ un avis public²⁵ par lequel il annonce l'entrée en vigueur du Règlement 04-047-71²⁶.

[21] Comme un nombre suffisant de personnes habiles à voter ont demandé que les dispositions du Second Règlement 09 soient soumises à la procédure d'approbation, Montréal, le 14 juin, scinde le Second Règlement 09 et adopte deux règlements distincts. Il s'agit des Règlements 09-003-1²⁷ et 09-003-2²⁸ qui regroupent les dispositions ayant fait l'objet de demandes d'approbations référendaires selon les groupes de personnes ayant déposé des demandes valides.

[22] Le 16 juin, le greffier publie²⁹ des avis publics annonçant et expliquant la procédure d'enregistrement des personnes habiles à voter afin de déterminer si un scrutin référendaire doit avoir lieu relativement aux règlements 09-003-1 et 09-003-2.

[23] Le 22 juin est la journée prévue pour l'enregistrement des personnes habiles à voter.

[24] Le 23 août, le greffier dépose devant le conseil de la ville les certificats faisant état des résultats de la procédure d'enregistrement tenue le 22 juin³⁰.

[25] Les résultats sont les suivants :

- a) pour le Règlement 09-003-1, 278 personnes habiles à voter se sont enregistrées alors qu'un nombre de 224 était suffisant pour enclencher la procédure du scrutin référendaire;
- b) pour le Règlement 09-003-2, 32 personnes habiles à voter se sont enregistrées alors qu'un nombre de 192 devait être atteint pour justifier la procédure du scrutin³¹.

[26] À la suite de cette consultation, le Règlement 09-003-1 doit être soumis au scrutin alors que le Règlement 09-003-2 est réputé approuvé³².

²⁴ Conformément aux articles 110 L.a.u. et 361 de la *Loi sur les cités et villes* (L.c.v.), (L.R.Q., c. C-19).

²⁵ Pièce D-6.

²⁶ Pièce D-5.

²⁷ Pièce D-7.

²⁸ Pièce D-8.

²⁹ Conformément aux articles 539 et 540 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (L.e.r.m.), (L.R.Q., c. E-22).

³⁰ Conformément à l'article 557 L.e.r.m.

³¹ Conformément à l'article 553 L.e.r.m.

[27] Le 23 août, à la suite d'une recommandation de la directrice générale associée³³ et du comité exécutif³⁴, Montréal retire le Règlement 09-003-1³⁵ et adopte le « Règlement autorisant la transformation et l'occupation à des fins d'habitation située au 1420, boulevard Mont-Royal (résiduel) » (le Règlement résiduel)³⁶ en vertu de l'article 134 L.a.u.

[28] Le Règlement résiduel contient les dispositions du Second Règlement 09³⁷ qui, selon Montréal, ne sont pas susceptibles d'approbation référendaire.

[29] Le 2 septembre, le greffier, par avis public, informe les citoyens de l'entrée en vigueur du Règlement résiduel et du Règlement 09-003-2 ainsi que du retrait du Règlement 09-003-1³⁸.

[30] Le 29 octobre, les demandeurs déposent leur requête en nullité et jugement déclaratoire.

[31] Le 2 novembre, ils présentent une requête pour qu'une injonction soit prononcée provisoirement afin d'arrêter les travaux de démolition et de construction qui ont cours au Pavillon. Cette demande est rejetée par le soussigné, entre autres pour les motifs suivants :

Quant au premier critère [l'urgence], le tribunal est d'avis qu'il n'est pas présent. Les requérants savent depuis l'entrée en vigueur du règlement, le 2 septembre, que celui-ci a été adopté sans approbation référendaire, et qu'il est, selon leur prétention, nul. Ils n'ont rien fait depuis le 2 septembre 2010. Ils auraient dû agir plus tôt, ce qui aurait peut-être permis de vider le litige avant le début des travaux. Ce n'est pas dix jours de plus qui risquent de mettre en péril les prétendus droits des requérants.

Sur la question du droit apparent, le tribunal, sans se prononcer sur le fond du litige et en obiter, est en effet d'avis qu'il est douteux. Le règlement semble en être un de concordance non assujéti à l'approbation référendaire. Bien sûr, ce sera au juge du fond qui, après l'analyse de toute la preuve et de toutes les autorités soumises, sera le mieux placé pour décider de cette question.

Quant au préjudice irréparable, le tribunal est également d'avis qu'il n'a pas été démontré puisque les seuls travaux autorisés sont

³² Conformément l'article 554 L.e.r.m.

³³ Pièce P-18.

³⁴ Pièce P-19.

³⁵ Conformément aux articles 135 L.a.u. et 539 L.e.r.m.

³⁶ Pièce P-20.

³⁷ Pièce P-12.

³⁸ Conformément aux articles 361 L.c.v. et 559 L.e.r.m.

à l'intérieur de l'édifice. Si jamais les requérants ont gain de cause, il sera possible de démolir l'appartement témoin et de refaire les salles de cours qui s'y trouvaient à l'origine.

II. QUESTIONS EN LITIGE

- a) Est-ce que l'article 89.1, al. 1 C.V.M. rend inopérant l'article 123, al. 3 L.a.u. lorsqu'on est en présence d'un règlement adopté en vertu de l'article 89, al.1, (5°)?
- b) En vertu de l'article 89.1, al. 1 C.V.M. le Règlement résiduel doit-il être assujéti à la procédure d'approbation référendaire?
- c) Montréal était-elle de bonne foi en ne soumettant pas l'ensemble des dispositions du Second Règlement 09 à la procédure d'approbation référendaire?
- d) Les demandeurs ont-ils droit à une provision pour frais et à un honoraire spécial?

IV. PRÉTENTIONS DES PARTIES

[32] D'entrée de jeu, il est utile de préciser ce sur quoi les parties s'entendent afin de limiter le débat à l'essentiel. Elles s'accordent sur les éléments suivants :

- a) la modification apportée au Plan par le Règlement P-04-047-71 est conforme à la loi et ce règlement n'est pas contesté;
- b) le Projet en est un qui est visé par l'article 89, al. 1, 5° C.V.M.;
- c) les dispositions du Second Règlement 09 sont susceptibles d'approbation référendaire en vertu de l'article 89.1, al. 1 C.V.M.

[33] Là où les parties ne s'entendent pas, c'est sur l'interprétation qu'il faut donner au premier alinéa de l'article 89.1 C.V.M. qui édicte :

89.1. Malgré le troisième alinéa de l'article 123 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1), un règlement adopté par le conseil de la ville en vertu de l'article 89 n'est pas susceptible d'approbation référendaire, sauf, sous réserve des dispositions prévues au quatrième alinéa le cas échéant, dans le cas d'un règlement permettant la réalisation d'un projet visé au paragraphe 5° du premier alinéa de cet article. (Soulignements ajoutés).

[34] Les demandeurs interprètent cet article comme évacuant du processus d'approbation référendaire l'article 123, al. 3 L.a.u. qui se lit comme il suit :

Pour l'application de la présente section, est susceptible d'approbation référendaire tout règlement qui remplit les conditions suivantes:

1° avoir pour objet de modifier le règlement de zonage ou de lotissement en ajoutant, modifiant, remplaçant ou supprimant une disposition qui porte sur une matière prévue à l'un des paragraphes 1° à 5°, 6°, 10°, 11° et 16.1° à 22° du deuxième alinéa de l'article 113 ou au troisième alinéa de cet article ou sur une matière prévue à l'un des paragraphes 1°, 3° et 4.1° du deuxième alinéa de l'article 115;

2° ne pas être un règlement de concordance qui apporte une modification visée au paragraphe 1°, en vertu de l'un des articles 58, 59, 59.5, 102 et 110.4, uniquement pour tenir compte de la modification ou de la révision du schéma ou de l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme original ou de la modification ou de la révision du plan.

[35] Interpréter l'article 89.1, al. 1 C.V.M. comme le suggèrent les demandeurs ferait en sorte que :

- i. toutes les dispositions, non pas seulement celles portant sur une des matières prévues à l'article 123, al. 3 (1°), du Second Règlement 09 seraient susceptibles d'approbation référendaire; et
- ii. les articles 5 et 14 de ce règlement qui visent à assurer la concordance avec le Plan en vertu de l'article 110.4 L.a.u., ne pourraient bénéficier de l'exception prévue à l'article 123, al. 3 (2°).

[36] Montréal, quant à elle, prétend que le premier paragraphe de 89.1 C.V.M. ne peut recevoir une telle interprétation. C'est pourquoi, tout au long du processus, elle a appliqué toutes les dispositions pertinentes applicables de la section V de la L.a.u., y compris l'article 123, al. 3.

[37] Qui a raison?

V. DISCUSSION

- a) Est-ce que l'article 89.1, al. 1 C.V.M. rend inopérant l'article 123, al. 3 L.a.u. lorsqu'on est en présence d'un règlement adopté en vertu de l'article 89, al.1, (5°)?

[38] À Montréal, la compétence réglementaire en matière d'urbanisme est dévolue au conseil d'arrondissement³⁹. Il existe cependant une exception de taille et elle est

³⁹ Art. 131 de la L.a.u.

consignée à l'article 89 C.V.M. Cet article confère au conseil de la ville le pouvoir exclusif d'autoriser la réalisation de certains grands projets d'intérêt public lorsque ceux-ci sont relatifs aux catégories énumérées à l'alinéa 1 (1^o à 5^o) et cela malgré tout règlement adopté par un conseil d'arrondissement.

[39] La seule restriction qui s'impose à Montréal c'est que son règlement ne doit contenir que les règles d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet envisagé.

[40] Comme il s'agit de la réalisation de grands projets d'intérêt public, le législateur a jugé bon, dans sa sagesse, de soustraire certains de ces règlements à la procédure d'approbation référendaire. C'est pourquoi il a édicté l'article 89.1 C.V.M.

[41] Le tribunal est d'accord avec les demandeurs, ce texte de loi est clair et ne porte pas à interprétation. Point n'est besoin de recourir à des règles d'interprétation comme celles voulant que la loi spéciale ait préséance sur la loi générale. Ou encore au principe voulant qu'une loi postérieure prime la loi antérieure.

[42] Tout ce que cet article énonce c'est que « malgré » les règles établies à l'article 123, al. 3 L.a.u. un règlement adopté en vertu de l'article 89 C.V.M. n'est pas susceptible d'approbation référendaire. Il s'agit donc là d'une exception à la règle générale établie à l'article 123 L.a.u.

[43] Lorsqu'on continue l'analyse de cette disposition, l'on voit rapidement apparaître une exception à cette règle par l'emploi de la préposition « sauf ». Cette exception à l'exception fait en sorte que le règlement adopté pour la réalisation d'un projet visé au paragraphe 5^o de l'article 89, al. 1 C.V.M. est susceptible d'approbation référendaire. Ce qui est le cas en l'espèce.

[44] Le Second Règlement 09 étant susceptible d'approbation référendaire, il faut donc se demander quelles dispositions de la loi régiront la procédure à suivre? L'on a beau scruté la C.V.M. il n'y a aucune disposition qui règle de cette question.

[45] De plus, nul part, aux articles 89 et 89.1 C.V.M., le législateur ne spécifie qu'un règlement visé à l'article 89, al. 1 (5^o) est susceptible d'approbation référendaire sans égards aux dispositions de la L.a.u. ou encore sans égards à l'article 123, al. 3 de cette même loi. Pourtant lorsque le législateur souhaite mettre de côté certaines dispositions législatives de la L.a.u., il s'exprime généralement clairement.

[46] À titre d'exemple l'article 167, al. 1 de l'annexe C de la C.V.M. édicte :

[167] Ne s'appliquent pas à un règlement adopté par un conseil d'arrondissement dans le but de remplacer son règlement de zonage ou son règlement de lotissement par, respectivement un nouveau règlement de zonage ou un nouveau règlement de lotissement applicable à l'ensemble du territoire de l'arrondissement, à la condition qu'un tel règlement entre en

vigueur dans les trois ans suivant le 14 novembre 2001: la deuxième phrase du deuxième alinéa et les troisième et quatrième alinéas de l'article 126, le deuxième alinéa de l'article 127, les articles 128 à 133, les deuxième et troisième alinéas de l'article 134 et les articles 135 à 137 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1). (...)

[47] Il y a également les dispositions prévues à l'article 89.1 C.V.M. qui dérogent au régime général.

[48] La consultation publique prévue aux articles 125 à 127 L.a.u. est remplacée par une consultation de l'OCPM. L'alinéa 3 prévoit :

(...) La consultation publique visée au deuxième alinéa tient lieu de celle prévue aux articles 125 à 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Dans le cas d'un règlement susceptible d'approbation référendaire, le dépôt au conseil du rapport de l'Office de consultation publique tient lieu, pour l'application de l'article 128 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, de la tenue de l'assemblée publique visée à l'article 125 de cette loi. (...)

[49] Lorsque le règlement porte sur un projet situé dans l'arrondissement historique du Vieux-Montréal, d'autres modifications sont apportées par le législateur au régime d'application général prévu à la L.a.u. L'article 89.1, al. 4 édicte :

(...) Pour l'application des articles 130 à 137 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme à un règlement permettant la réalisation d'un projet visé au paragraphe 5° du premier alinéa de l'article 89, lorsque ce projet est situé dans l'arrondissement historique du Vieux-Montréal, les dispositions suivantes s'appliquent :

1° les demandes de participation à un référendum en fonction du second projet de règlement peuvent provenir de l'ensemble de l'arrondissement dans lequel le projet est envisagé, ou de l'ensemble des arrondissements touchés par le projet, le cas échéant ;

2° l'avis public prévu à l'article 132 est dispensé de la description et de la mention des zones ou secteurs de zone d'où peut provenir une demande ;

3° la demande prévue à l'article 133 est dispensée d'indiquer clairement la zone ou le secteur de zone d'où elle provient ;

4° malgré l'article 136.1 de cette loi, le règlement qui, le cas échéant, a été adopté en vertu de l'article 136 de cette loi doit être approuvé par les personnes habiles à voter de l'arrondissement

touché par le projet, ou par celles de l'ensemble des arrondissements touchés par le projet, le cas échéant. (...)

[50] Face à ce silence du législateur, force est de conclure que c'est le régime général prévu aux articles 123 et ss. L.a.u.⁴⁰, incluant l'article 123, al. 3, qui s'applique. Cette dernière disposition se trouve en effet au cœur du mécanisme de la procédure d'approbation référendaire. Elle permet de déterminer quels sont les articles du règlement qui sont susceptibles d'une approbation référendaire et nulle autre. Ne pas être en mesure d'avoir recours à ce texte de loi, lorsqu'un règlement est susceptible d'approbation référendaire, risque de mener à un résultat absurde.

[51] En effet, en soumettant au processus d'approbation référendaire toutes les dispositions du Second Règlement 09, l'on accorderait aux personnes habiles à voter la possibilité de faire échec à la réalisation du Projet en provoquant un scrutin référendaire sur des matières sur lesquelles il n'est pas permis de le faire en vertu de l'article 123, al. 3 L.a.u. Un grand projet de développement d'intérêt public pourrait ainsi être bloqué parce que les citoyens ne sont pas d'accord, entre autres, avec :

- la définition du niveau d'un terrain par rapport aux voies de circulation;
- l'endroit où doit se faire l'accès des véhicules au terrain;
- l'aménagement paysager;
- la construction des affiches, panneaux réclames;
- la hauteur des antennes de télécommunication;
- la construction des auvents;
- la hauteur des clôtures.

[52] Le tribunal est d'avis que le législateur n'a pu souhaiter un tel résultat qui va à l'encontre de la logique et de l'économie de la L.a.u.

[53] Le tribunal conclut que l'article 89.1 C.V.M. ne peut être interprété de façon à exclure l'article 123, al. 3 de la procédure de consultation publique qui s'applique à tout règlement adopté en vertu de l'article 89, al. 1 (5^o) C.V.M.

[54] En conséquence, la procédure suivie par Montréal pour l'adoption de ses règlements n'est entachée d'aucune irrégularité.

b) En vertu de l'article 89.1, al. 1 C.V.M., le Règlement résiduel doit-il être assujéti à la procédure d'approbation référendaire?

⁴⁰ Avec les modifications prévues à l'article 89.1 C.V.M.

[55] La réponse est évidemment non. Comme nous l'avons décidé à la section précédente, l'article 123, al. 3 L.a.u. s'applique au Règlement résiduel et celui-ci bénéficie de l'exemption prévue à l'article 123, al. 3 (2^o).

[56] Avaliser l'interprétation des demandeurs, à savoir soumettre l'intégralité des dispositions du Second Règlement 09 à l'approbation référendaire⁴¹, mènerait à une situation pour le moins incongrue. En effet, cela permettrait aux citoyens d'empêcher que la réglementation soit conforme au Plan comme l'exige l'article 110.4, al. 1 L.a.u. :

110.4. Le conseil de la municipalité doit, dans les 90 jours qui suivent l'entrée en vigueur d'un règlement modifiant ou révisant le plan [ici le règlement 04-047-71], adopter tout règlement de concordance nécessaire [ici le règlement résiduel] pour assurer la conformité au plan modifié ou révisé de tout règlement qui n'y est pas réputé conforme en vertu de l'article 110.9.

[57] Le Plan se trouverait donc à permettre une affectation résidentielle pour l'emplacement visé par le Pavillon, alors que la réglementation ne permettrait pas un tel usage. Des citoyens pourraient alors se plaindre de l'absence de conformité du règlement de zonage avec le Plan.

[58] De plus, cela placerait Montréal dans la position délicate où elle serait contrainte de ne pouvoir respecter l'obligation qui lui est imposée par l'article 110.4 L.a.u. Voilà un résultat qui n'a pu être voulu par le législateur car encore une fois cela irait à l'encontre de l'économie de la L.a.u. De plus, il n'existe aucune raison pour laquelle un règlement adopté en vertu de l'article 89, al. 1 (5^o) C.V.M., qui est susceptible d'approbation référendaire, jouirait d'un régime particulier le mettant à l'abri d'une disposition qui s'applique à tous les autres règlements susceptibles d'une telle approbation.

[59] Les demandeurs invoquent au soutien de leurs prétentions la décision rendue dans l'affaire *Cousineau c. Boucherville (Ville de)*⁴². Les principes énoncés dans cette affaire ne sont pas applicables en l'espèce. Dans l'affaire Cousineau, la ville avait enclenché le processus de la consultation publique et l'a arrêté lorsqu'elle a réalisé que le scrutin référendaire serait défavorable au projet. La bonne foi de la ville était en cause. Ce n'est pas le cas ici.

c) Montréal était-elle de bonne foi en ne soumettant pas l'ensemble des dispositions du Second Règlement 09 à la procédure d'approbation référendaire?

[60] À leur requête, les demandeurs allèguent qu'il faut voir, dans le processus suivi par Montréal, « ... une illustration du concept de la mauvaise foi en droit administratif ».

⁴¹ Lequel comprend les articles 5 et 14 qui ne sont que des dispositions de concordance visant à rendre la réglementation d'urbanisme conforme au Plan.

⁴² 1986 R.J.Q. 318.

[61] Avant d'avancer des accusations si sérieuses, vaut mieux être en mesure de les prouver. En effet, la bonne foi se présume toujours. En l'espèce, il n'y a pas un iota de preuve qui pourrait permettre au tribunal de conclure que Montréal ou l'Université a agi de mauvaise foi. D'ailleurs comment pourrait-on dire que Montréal était de mauvaise foi alors qu'elle a suivi à la lettre la loi? Poser la question c'est y répondre.

[62] Il est vrai que le processus mis en place par le législateur est complexe et hermétique pour le simple citoyen. Ce n'est pas une raison pour en faire reproche à Montréal. Les critiques devraient s'adresser plutôt au législateur.

[63] C'est sans hésitation que le tribunal confirme que Montréal a eu une conduite exemplaire et irréprochable dans ce dossier.


d) Les demandeurs ont-ils droit à une provision pour frais et à un honoraire spécial?

[64] Étant donné la réponse négative apportée aux questions précédentes, celle-ci devient théorique. S'il faut y répondre, c'est non.

POUR CES RAISONS, LE TRIBUNAL :

[65] **REJETTE** la requête en nullité et jugement déclaratoire des demandeurs;

[66] Le tout **AVEC DÉPENS**.



Wilbrod Claude Décarie, j.c.s.

Me Louis Beauregard
Me Vanessa Hergett
BEAUREGARD AVOCATS
Procureur de la demanderesse

Me Éric Couture
Me Marjolaine Parent
CHAREST, GAGNIER, BIRON, DAGENAI
Procureur de la défenderesse

Me Éric Simard
FASKEN MARTINEAU DUMOULIN
Procureur de la mise en cause

Date d'audience : Les 21 et 22 février 2012