

# COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-11-051881-171

DATE : 16 FÉVRIER 2017

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE LUCIE FOURNIER, J.C.S.**

---

**DANS L'AFFAIRE DE LA LOI CANADIENNE SUR LES  
SOCIÉTÉS PAR ACTION ET DE LA LOI SUR LES ARRANGEMENTS  
AVEC LES CRÉANCIERS DES COMPAGNIES DE :**

**DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.**  
Débitrice

**RAYMOND CHABOT INC.**  
Contrôleur-Demanderesse

**VILLE DE MONTRÉAL**

**ARRONDISSEMENT DE LACHINE ET CONSEIL  
D'ARRONDISSEMENT DE LACHINE**  
Défendeurs

---

JUGEMENT

---

## **1. INTRODUCTION**

[1] Raymond Chabot inc. (« Raymond Chabot »), le contrôleur nommé par le tribunal, en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*<sup>1</sup> (« la LACC ») afin de surveiller l'exploitation de l'entreprise et les affaires financières de

---

<sup>1</sup> L.R.C. (1985), ch. C-36.

la débitrice, Développement Lachine Est inc. (« DLE »), demande la reconduction d'une ordonnance de sauvegarde rendue le 13 janvier 2017, pour valoir jusqu'au 30 avril 2017 ordonnant à la Ville de Montréal (« la Ville ») et au conseil d'arrondissement de Lachine (« l'Arrondissement ») de ne poser aucun geste visant à mettre un terme à une résolution adoptée par l'Arrondissement le 11 avril 2016<sup>2</sup>.

[2] La Ville conteste la reconduction de cette ordonnance pour les principaux motifs suivants :

- les conclusions de la demande au fond sont non fondées en droit;
- l'entente sur les travaux municipaux n'a pas été conclue et n'est pas en vigueur;
- le consentement de la Ville a été vicié;
- l'article 513 du *Code de procédure civile* prohibe l'ordonnance recherchée;
- les conditions nécessaires à l'obtention d'une telle ordonnance ne sont pas remplies.

## **2. LE CONTEXTE**

[3] Depuis sa constitution en 2008, les principales activités de DLE sont l'acquisition, le développement et la revente de terrains. Son actif le plus important est constitué d'anciens terrains industriels situés en bordure du Canal de Lachine. DLE a le projet de développer ces terrains en vue de les convertir en lots immobiliers prêts pour la construction d'immeubles résidentiels et commerciaux. Différentes étapes sont essentielles pour mener à terme ce projet, dont la réhabilitation environnementale des terrains, le démantèlement des bâtiments industriels et la construction d'infrastructures publiques. Par ailleurs, DLE n'entend pas exécuter les travaux de construction des unités d'habitation. Elle souhaite vendre les terrains à des constructeurs lorsqu'ils seront prêts à construire.

[4] La première phase du projet de DLE porte sur une partie des terrains nommée « Jenkins ». Ce choix est motivé par le fait que des avis de décontamination ont été publiés sur ces terrains, ce qui permettrait à DLE d'éviter leur réhabilitation. DLE a déjà conclu des ententes avec des tiers intéressés à acheter et à procéder à la construction des unités d'habitation sur ces terrains. Ces derniers ont aussi conclu des promesses

---

<sup>2</sup> Bien que la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Lachine, de même que le conseil d'Arrondissement de Lachine soient des défendeurs distincts, l'avocat qui les représente ne fait pas de distinction dans son argumentation quant aux positions de chacun d'eux. Ainsi, pour les fins du présent jugement et afin d'en alléger la lecture, le Tribunal identifiera les défendeurs collectivement sous le nom de « la Ville », à moins que les faits ne justifient de les distinguer.

d'achat avec des acheteurs des unités d'habitation; 109 promesses d'achat sont déjà signées pour des unités d'habitation.

[5] Le 15 septembre 2014, l'honorable Martin Castonguay ordonne la liquidation des actifs de Construction F. Catania et associés inc. (« CFCA »), de Les développements immobiliers F. Catania et associés inc. (« Développements »), de Développement Lachine est inc. (« DLE »), de Groupe Frank Catania et associés inc. (« Groupe ») et de 7593724 Canada inc. (« 7593724 »), (collectivement le « Groupe Catania »). Il nomme PricewaterhouseCoopers inc. (« PwC ») à titre de liquidateur aux biens des compagnies du Groupe Catania.

[6] En décembre 2016, le Tribunal modifie l'ordonnance de liquidation pour que Raymond Chabot soit nommé à titre de liquidateur à l'égard des biens des sociétés du Groupe Catania, en remplacement de PwC.

[7] Or, dès le début de l'année 2014, DLE entame des discussions avec la Ville pour la mise en œuvre de son projet concernant les terrains « Jenkins ». Les discussions se poursuivent ensuite avec PwC, le liquidateur nommé pour procéder à la liquidation des sociétés du Groupe Catania, dont DLE.

[8] Ces discussions mènent à l'adoption de résolutions par la Ville, approuvant une entente entre la Ville de Montréal et DLE, relativement à l'exécution des travaux du projet « Jenkins » et autorisant le maire à signer le protocole d'entente. Une résolution autorise également l'acceptation de la cession de terrains à la Ville par DLE pour l'établissement de parcs et de terrains de jeux<sup>3</sup>.

[9] Après cette date et alors que les parties ont débuté la mise en œuvre du projet, la présence de contaminants dans les sols est découverte par les représentants de la Ville, à la suite du prélèvement de certains échantillons. Dans ces circonstances, en juillet 2016, PwC demande une étude de caractérisation environnementale des sols à Sanexen, Services Environnementaux inc. (« Sanexen »). En novembre 2016, Sanexen rapporte la présence de contaminants à des concentrations supérieures aux limites permises pour un usage résidentiel et évalue les coûts de réhabilitation à environ 6 600 000 \$.

[10] PwC, puis Raymond Chabot, à titre de liquidateurs des biens de DLE, rencontrent les représentants de la Ville et requièrent, dans un premier temps la possibilité de réhabiliter les terrains par phases successives et, devant le refus de la Ville, requièrent un délai de quelques mois pour y procéder.

[11] Le 15 décembre 2016, la Ville avise DLE qu'en raison de la contamination constatée par Sanexen, elle recommandera au Conseil d'arrondissement, lors de sa

---

<sup>3</sup> Pièce R-12.

prochaine séance du 16 janvier 2017, d'adopter une résolution annulant celle permettant la signature du protocole d'entente du projet « Jenkins »<sup>4</sup>.

[12] Le 13 janvier 2017, l'honorable Martin Castonguay, à la demande de Raymond Chabot, rend les ordonnances suivantes :

- une ordonnance initiale en vertu de la LACC à l'égard de DLE, mettant ainsi fin aux procédures de liquidation relativement à cette dernière;
- une ordonnance pour une durée de trente jours, ordonnant à la Ville de Montréal de ne poser aucun geste visant à faire annuler la résolution adoptée par le conseil de l'Arrondissement le 11 avril 2016, portant le numéro CA16 19 0117 qui autorise le maire de l'arrondissement à signer le protocole d'entente permettant à DLE de mettre en œuvre un projet de développement sur des terrains lui appartenant;
- une ordonnance enjoignant à DLE de déposer une demande distincte identifiant les conclusions recherchées envers la Ville de Montréal et l'arrondissement de Lachine;
- une ordonnance enjoignant à DLE et à la Ville de déposer un protocole d'instance prévoyant une audition au fond quant aux demandes de DLE, au plus tard à la fin du mois d'avril 2017.

[13] Le 23 janvier 2017, conformément à l'ordonnance du juge Castonguay, Raymond Chabot dépose la demande suivante : « Demande en vertu de l'article 11 de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* et subsidiairement une injonction interlocutoire et ordonnance de sauvegarde et demande en injonction permanente et en jugement déclaratoire ».

[14] Les 9 et 10 février 2017, le Tribunal entend les parties sur le renouvellement de l'ordonnance de sauvegarde rendue par le juge Castonguay et auquel la Ville s'oppose. Les parties conviennent alors de procéder sur la preuve faite lors de l'audition devant le juge Castonguay, en plus du témoignage à l'audience de Jean Gagnon, représentant de Raymond Chabot.

[15] Dans le cadre de la gestion du dossier et pour tenir compte des délais fixés par le juge Castonguay, l'audition de la demande est fixée pour procéder au fond à compter du 27 mars 2017, sans l'étape de la demande au stade interlocutoire.

[16] Pour valoir jusqu'à cette audition, Raymond Chabot, le contrôleur, demande le renouvellement du jugement rendu par le juge Castonguay<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Pièce R-17.

### 3. L'ANALYSE

[17] L'ordonnance de sauvegarde requise par le contrôleur Raymond Chabot s'inscrit dans le cadre plus large de sa demande sur le fond où il recherche les conclusions suivantes<sup>6</sup> :

**DÉCLARER** que la défenderesse Ville de Montréal ainsi que la défenderesse Arrondissement de Lachine ne peuvent résilier ou autrement mettre un terme à la résolution CA16 19 0117 adoptée par le Conseil de l'Arrondissement le 11 avril 2016 pour les motifs énoncés dans son Avis du 15 décembre 2016.

**ORDONNER** à la défenderesse Ville de Montréal ainsi qu'à la défenderesse Arrondissement de Lachine, ses représentants, mandataires et plus particulièrement au maire de l'Arrondissement ainsi qu'à son secrétaire de signer le Protocole d'entente daté du 11 avril 2016.

**ORDONNER** à la défenderesse Ville de Montréal ainsi qu'à la défenderesse Arrondissement de Lachine, ses représentants, mandataires et employés de se conformer aux obligations prévues au Protocole d'entente daté du 11 avril 2016.

**SUSPENDRE** l'application de l'article 5 du Protocole d'entente daté du 11 avril 2016 et ce jusqu'au 15 septembre 2017.

[18] Cette demande est faite dans le contexte de la restructuration de DLE sous le régime de la LACC, aux termes de l'ordonnance initiale rendue par le juge Castonguay le 13 janvier 2017. Ainsi, la demande du contrôleur doit être analysée en fonction des pouvoirs inhérents du Tribunal en vertu de cette Loi et ne pourra être accordée que si elle favorise ses objectifs<sup>7</sup>.

[19] De plus, dans la restructuration de la débitrice en vertu de la LACC, les tribunaux ne se limitent pas à aborder les intérêts de la débitrice et ceux de ses créanciers, mais interviennent aussi dans les rapports de la débitrice avec des tiers avec qui elle fait affaires ou avec qui elle est liée contractuellement<sup>8</sup>.

---

<sup>5</sup> Les conclusions de l'ordonnance de sauvegarde à la procédure du 23 janvier 2017 diffèrent légèrement de l'ordonnance de sauvegarde rendue par le juge Castonguay le 13 janvier 2017.

<sup>6</sup> Conclusions de la demande en vertu de l'article 11 de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*.

<sup>7</sup> [...] Sous le régime de la *LACC*, le tribunal évalue l'opportunité de l'ordonnance demandée en déterminant si elle favorisera la réalisation des objectifs de politique générale qui sous-tendent la Loi. Il s'agit donc de savoir si cette ordonnance contribuera utilement à la réalisation de l'objectif réparateur de la *LACC* – à savoir éviter les pertes sociales et économiques résultant de la liquidation d'une compagnie insolvable [...]; *Century Services inc. c. Canada (Procureur général)*, 2010 CSC 60, par. 70.

<sup>8</sup> [...] Ce faisant, le tribunal doit souvent déterminer les divers intérêts en jeu dans la réorganisation, lesquels peuvent fort bien ne pas se limiter aux seuls intérêts du débiteur et des créanciers, mais englober aussi ceux des employés, des administrateurs, des actionnaires et même de tiers qui font affaire avec la compagnie insolvable [...]; *Century Services inc. c. Canada (Procureur général)*, 2010 CSC 60, par. 60.

[20] C'est donc en ayant comme cadre la finalité de la Loi que le Tribunal analysera la demande de sauvegarde du contrôleur et y appliquera les critères propres à ce type de demande, c'est-à-dire :

- l'apparence de droit;
- le préjudice irréparable;
- la balance des inconvénients;
- l'urgence d'une telle ordonnance.

### 3.1 L'apparence de droit

[21] Pour avoir droit à l'ordonnance de sauvegarde, Raymond Chabot doit démontrer *prima facie* une apparence de droit aux conclusions recherchées. Plus son droit sera clair, moins importants seront les autres critères.

[22] Pour remplir ce critère de l'apparence de droit, Raymond Chabot doit justifier que la question soulevée constitue, à tout le moins, un débat sérieux sur le plan juridique et qu'on ne peut lui trouver de faiblesses fondamentales<sup>9</sup>.

[23] Selon la Ville, Raymond Chabot ne se décharge pas de ce fardeau, car les conclusions recherchées au fond sont irrecevables en droit. Pour ce faire, la Ville plaide que l'article 513 du *Code de procédure civile* prohibe une telle ordonnance et que le Tribunal ne doit pas s'immiscer ni intervenir dans les décisions que pourrait prendre la Ville.

[24] De plus, elle soutient que l'entente sur les travaux municipaux n'a pas été conclue et n'est pas encore en vigueur. Il n'existerait donc aucune relation contractuelle entre la Ville et DLE.

[25] Par ailleurs, elle souligne qu'il relève de la compétence du conseil d'Arrondissement, par voie de résolution, de déclarer si son consentement a été vicié ou non et le cas échéant, d'annuler la résolution du 11 avril 2016<sup>10</sup>. C'est d'ailleurs ce que mentionne Michel Séguin<sup>11</sup>, dans sa lettre du 15 décembre 2016 à DLE<sup>12</sup>:

[...] Dans ces circonstances, sur la base du nouvel état de faits révélé par le rapport Sanexen que vous nous avez transmis, nous vous informons que notre service recommandera au conseil d'arrondissement, lors de sa prochaine séance le 16 janvier 2017, d'adopter une résolution annulant la résolution CA16 19 0117 autorisation le maire d'arrondissement et la secrétaire d'arrondissement à signer

<sup>9</sup> De Bonis c. Boulangeries Weston Québec Itée, 2007 QCCS 3761.

<sup>10</sup> Pièce R-12.

<sup>11</sup> Directeur aménagement urbain et services aux entreprises de l'Arrondissement.

<sup>12</sup> Pièce R-17.

le protocole concernant les travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux. [...]

[26] Il est acquis qu'une municipalité ne peut s'engager contractuellement que par résolution de son conseil municipal.

[27] En l'espèce, le 11 avril 2016, le conseil de l'Arrondissement adopte les deux résolutions suivantes<sup>13</sup> :

- la résolution CA16 19 0117 par laquelle il approuve et autorise le protocole d'entente<sup>14</sup> entre la Ville, l'Arrondissement et DLE pour la réalisation du projet « Jenkins »;
- la résolution CA16 19 0140 par laquelle il accepte la cession de terrains pour l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux de DLE.

[28] Les représentants de la Ville souhaitent soumettre au conseil de l'Arrondissement un projet de résolution visant à annuler la première, mais ils ne mentionnent rien en ce qui concerne la seconde. Les présentes procédures n'en font pas état non plus.

[29] La particularité de la situation réside dans le fait qu'entre l'approbation finale du protocole d'entente en avril 2016 par la première résolution et la lettre de monsieur Séguin du 15 décembre 2016, l'entente approuvée n'a pas été signée, même si les parties sont demeurées en relation étroite quant aux différentes étapes pour le développement du projet « Jenkins ».

[30] Ainsi, en juin 2016, la Ville procède à une caractérisation environnementale des sols à trois endroits sur les terrains qui doivent lui être cédés aux termes des résolutions, et ce, bien que le protocole d'entente prévoit qu'un avis de décontamination devra être fourni par DLE à la Ville<sup>15</sup> et alors que son service de l'environnement concluait avant l'adoption des résolutions qu'il était envisageable que certaines matières résiduelles soient encore présentes.

[31] Le 28 juin 2016, les résultats d'analyse de la Ville révèlent une contamination au-delà des critères autorisés. En juillet 2016, tel que mentionné précédemment, PwC mandate Sanexen pour procéder à une caractérisation environnementale des sols.

[32] Le 20 août 2016, la Ville émet à la demande de DLE une lettre de non-objection à ce que le Ministère émette un certificat d'autorisation pour réaliser les travaux d'infrastructure<sup>16</sup>.

---

<sup>13</sup> Pièce R-12.

<sup>14</sup> Pièce R-11.

<sup>15</sup> Pièce P-11, art. 1.3.

<sup>16</sup> Interrogatoire d'André Fortin, le 10 janvier 2017, pp. 84 et 85.

[33] Le 4 octobre 2016, Michel Séguin transmet à DLE et au liquidateur PwC un échéancier à jour, que son service a préparé. Le document contient la mention suivante<sup>17</sup> :

*Note importante : Cet échéancier est fourni à titre indicatif uniquement et ne constitue pas un engagement ferme de l'arrondissement. En effet, plusieurs intervenants externes sont impliqués dans le processus d'approbation, ce qui introduit une dose d'incertitude quant aux délais. Pour les points 4.2, 4.3 et 4.4 les dates ont été retirées, puisque des nouveaux concepts d'aménagement doivent être déposés à l'arrondissement au courant de l'été 2016.*

\*Besoin du rapport de laboratoire confirmant que le terrain est décontaminé.

[34] Dès le mois d'octobre 2016, les parties sont informées d'une problématique de contamination environnementale importante<sup>18</sup> et conviennent de suspendre le dossier jusqu'à ce que Sanexen ait complété son analyse.

[35] Le 24 novembre 2016, Sanexen produit son rapport préliminaire des travaux de réhabilitation partielle et caractérisation environnementale sommaire des sols, qui conclut à la présence de sols contaminés à des concentrations supérieures à celles autorisées pour l'usage résidentiel prévu<sup>19</sup>.

[36] En novembre 2016, PwC demande à la Ville s'il est possible de procéder à des travaux de décontamination par phases afin de permettre le lotissement en autant de phases et ainsi financer les travaux de décontamination. En décembre 2016, le nouveau liquidateur Raymond Chabot réitère cette demande<sup>20</sup>. Cette suggestion sera refusée et Raymond Chabot et DLE demandent plutôt un délai de quelques mois pour la réhabilitation des sols.

[37] Même si l'ampleur de la contamination est ignorée par toutes les parties jusqu'à l'automne 2016, les représentants de la Ville envisageaient la présence de cette contamination et ils avaient prévu au protocole d'entente une obligation pour DLE de fournir un avis de décontamination<sup>21</sup>.

[38] D'une part, on peut s'étonner que la Ville soulève l'absence de lien contractuel avec DLE et que d'autre part elle fasse valoir la compétence de son conseil à se prononcer sur l'annulation de la résolution pour des motifs qui relèvent d'obligations contractuelles que DLE aurait envers elle et d'un vice de consentement. En effet, la Ville souligne que DLE ne sera pas en mesure de fournir l'avis de décontamination

<sup>17</sup> Pièce MS-16. D'autres échéanciers sont aussi produits par les parties et comprennent une réserve similaire quant à un engagement ferme de l'Arrondissement sur des délais.

<sup>18</sup> Déclaration assermentée de Michel Séguin du 9 janvier 2017, parag. 37.

<sup>19</sup> Pièce P-14.

<sup>20</sup> Déclaration assermentée de Michel Séguin du 9 janvier 2017, parag. 43 et 50.

<sup>21</sup> Pièce P-11, art. 1.3.



prévu au protocole d'entente et qu'elle ne sera pas en mesure d'entreprendre les travaux dans les 120 jours suivant la signature du protocole d'entente.

[39] À ce stade, Raymond Chabot démontre à tout le moins une apparence de droit à l'existence d'un lien contractuel avec la Ville pour le projet « Jenkins » et à ce titre, paraît avoir droit de demander l'exécution en nature des obligations de la Ville pour empêcher cette dernière d'annuler unilatéralement et de façon extrajudiciaire la résolution l'approuvant.

[40] Raymond Chabot plaide aussi la bonne foi qui doit gouverner la conduite des parties à un contrat et que la Ville en voulant mettre un terme au projet « Jenkins » sans motif agit de mauvaise foi.

[41] Selon Raymond Chabot, le vice de consentement ne peut être retenu, car la possibilité de contamination existait déjà avant l'adoption de la résolution et le protocole d'entente en fait une obligation de DLE sans en faire par ailleurs une considération essentielle au contrat pour la Ville.

[42] Enfin, tant pour Raymond Chabot que pour DLE, il était prévisible pour toutes les parties que les délais s'allongent, compte tenu des différents intervenants, départements et services appelés à être consultés. De plus, la Ville ne contredit pas monsieur Fortin, le représentant de DLE qui assistait Raymond Chabot dans l'ensemble du processus de liquidation et dorénavant de la restructuration de DLE, lorsqu'il répond à la question suivante :

Q. [124] Et dernière question, est-ce que, à quelque moment que ce soit, depuis janvier deux mille quatorze (2014), la ville ou l'arrondissement aurait imposé à DLE des délais ou des deadlines pour compléter les travaux d'infrastructures ?

R. Non. Aucun. En aucun moment, il y a ... dans tous les documents, les travaux de réalisation, c'est clairement mentionné que c'est selon l'échéancier du promoteur. Donc, quand on obtient nos autorisations du ministère de l'Environnement, on produit un échéancier de travaux, on réalise les travaux, mais c'est nous qui produisons cet échéancier-là, ce n'est pas imposé par la Ville.

[43] Ainsi, le Tribunal est d'avis qu'à ce stade, on peut conclure que par sa résolution datée du 11 avril 2016, la Ville a exprimé son consentement à la conclusion du protocole d'entente et qu'à compter de cette date, une relation contractuelle a été créée entre DLE et la Ville.

[44] Dans ces circonstances, il apparaît, du moins avec la preuve faite à ce stade, difficile de suivre l'argument de la Ville que l'ordonnance de sauvegarde recherchée ajoute au contrat et en modifie les termes ou qu'elle serait prohibée en vertu de l'article 513 C.p.c. Le Tribunal est d'avis que le critère de l'apparence de droit est rempli.

### **3.2 Le préjudice irréparable**

[45] Si le conseil de l'Arrondissement donne suite à la recommandation de son service d'aménagement urbain et adopte une résolution qui annule celle du mois d'avril 2016, DLE ne pourra plus bénéficier du protocole d'entente. Monsieur Séguin témoigne que DLE devra reprendre le processus au complet lorsque la réhabilitation des terrains sera complété et ce, sans savoir si son projet sera approuvé et quel délai sera nécessaire pour son étude et son approbation éventuelle, particulièrement compte tenu des élections municipales à venir.

[46] Selon Raymond Chabot, le protocole d'entente avec la Ville est essentiel à la poursuite du développement des terrains « Jenkins », le principal actif de DLE. Son annulation aura un impact négatif et déterminant sur la viabilité financière de DLE et sa capacité de rembourser ses créanciers.

[47] Au surplus, les délais importants que représenteraient l'élaboration et l'obtention de l'approbation d'un nouveau projet ne permettraient pas à DLE de le poursuivre. Aussi, il est à prévoir que son créancier garanti de premier rang, entreprendrait des procédures judiciaires afin de réaliser les actifs assujettis à ses garanties. Dans ces circonstances, l'impact financier négatif portera non seulement sur DLE et ses créanciers, mais aussi sur les créanciers des autres sociétés du Groupe Catania, de même que sur les entreprises de construction qui avaient promis à DLE d'acheter ces terrains et à leur centaine d'acheteurs des habitations à construire.

[48] Le préjudice causé par l'insolvabilité prévisible de DLE et le contexte de restructuration ne permettront pas à DLE d'envisager d'autres recours, telle une action en dommages contre la Ville. De plus, comme le mentionnait le juge Castonguay, dans son jugement du 13 janvier 2017<sup>22</sup>, DLE ne pourra obtenir le financement requis pour décontaminer les terrains « Jenkins » que si le protocole d'entente avec la Ville et l'Arrondissement est toujours en vigueur.

[49] L'argument de la Ville que le préjudice invoqué par Raymond Chabot n'est qu'une crainte subjective, car rien n'indique que le conseil suivra la recommandation de ses fonctionnaires, ne peut être retenu. Cette recommandation ne présente aucune autre alternative au conseil et le témoignage de monsieur Séguin est clair à cet égard.

[50] Ce deuxième critère est rempli.

### **3.3 La balance des inconvénients**

[51] Le troisième critère vise à déterminer qui subira le plus grand préjudice si l'ordonnance de sauvegarde est renouvelée jusqu'à l'audition au fond fixée à compter du 27 mars 2017.

---

<sup>22</sup> Les motifs révisés de son jugement ont été transcrits le 2 février 2017.

[52] Selon la Ville, la balance des inconvénients joue en sa faveur, en ce que l'ordonnance de sauvegarde lui imposerait une relation contractuelle, à laquelle elle n'a pas consentie et lui retirerait la possibilité d'avoir recours à la résiliation prévue au protocole d'entente. Selon elle, il ne s'agit pas ici de maintenir un statu quo mais bien plutôt de modifier le contrat en lui retirant la faculté d'y mettre fin. La Ville plaide que la clause de résiliation vise à éviter qu'un promoteur ne laisse en plan un projet de développement et que le passage du temps et la réalité urbanistique du secteur dans l'intervalle ne le rendent obsolète ou que le projet ne suscite que de la spéculation au lieu de sa réalisation.

[53] Le Tribunal est d'avis que ces arguments favorisent plutôt le demandeur en ce que la preuve ne révèle pas de spéculation sur le projet ni de nouvelle réalité urbanistique, mais bien plutôt que Raymond Chabot et DLE souhaitent aller de l'avant le plus rapidement possible et ne pas avoir à déposer un nouveau projet pour fins d'approbation. De plus, les extraits de la séance du conseil d'Arrondissement du 16 janvier 2017, font voir que la Ville et l'Arrondissement, du moins par la voix du maire de l'Arrondissement, Claude Dauphin, ne considèrent pas subir de préjudice ou d'inconvénient à une suspension du projet, mais bien plutôt que cette suspension est nécessaire jusqu'à ce que la réhabilitation des terrains ne soit complétée<sup>23</sup>.

[54] Aussi, Raymond Chabot et DLE démontrent leur intention de procéder sans délai à l'obtention du financement nécessaire à la réhabilitation et à l'exécution de cette réhabilitation. L'échéancier qu'ils proposent n'apparaît pas déraisonnable, du moins à ce stade.

[55] Ce critère est également rempli.

### **3.4 L'urgence d'une telle ordonnance**

[56] En matière d'ordonnance de sauvegarde, le critère de l'urgence n'est pas celui d'un danger imminent. Il s'agit plutôt de déterminer si elle est nécessaire pour sauvegarder les droits des parties durant l'instance.

[57] Ainsi, bien que la recommandation de l'Arrondissement ne soit pas à l'ordre du jour de la prochaine séance du conseil, cela ne suffit pas à écarter la nécessité qu'elle soit rendue, compte tenu de la preuve.

[58] Par ailleurs, l'audition au fond étant prévue pour débuter le 27 mars 2017, il n'apparaît pas nécessaire qu'elle soit rendue pour une durée au-delà du 31 mars 2017.

### **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[59] **REND** la présence ordonnance de sauvegarde pour valoir jusqu'au 31 mars 2017;

---

<sup>23</sup> Pièce R-19.

[60] **ORDONNE** à la Ville de Montréal et à l'Arrondissement de Lachine et au conseil d'Arrondissement de Lachine, leurs représentants et mandataires, de ne poser aucun geste visant à annuler ou autrement modifier la résolution portant le numéro CA16 19 0117, adoptée par le conseil d'Arrondissement le 11 avril 2016;

[61] **DISPENSE** la demanderesse de fournir caution;

[62] **AVEC LES FRAIS de justice.**



LUCIE FOURNIER, J.C.S.

M<sup>e</sup> Guy P. Martel  
M<sup>e</sup> Arad Mojtahedi  
M<sup>e</sup> Pierre-Paul Daunais  
STIKEMAN ELLIOTT S.E.N.C.R.L., s.r.l.  
Pour Raymond Chabot inc.

M<sup>e</sup> Raphaël Lescop  
M<sup>e</sup> Francis Legault-Mayrand  
IRVING MITCHELL KALICHMAN  
Pour la Ville de Montréal et  
Conseil d'Arrondissement de Lachine

M<sup>e</sup> Mark Meland  
FISHMAN FLANZ MELAND PAQUIN  
Pour Romspen

M<sup>e</sup> Ouassim Tadlaoui  
BORDEN LADNER GERVAIS  
Pour Aviva Compagnie d'assurance du Canada

Dates d'audience : 9 et 10 février 2017