

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

No : 500-17-085295-148

COUR SUPÉRIEURE

VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public légalement constituée, ayant sa principale place d'affaires en son hôtel de ville, situé au 275, rue Notre-Dame Est, dans la ville et district de Montréal, province de Québec, H2Y 1C6;

Demanderesse

c.

ROGERS COMMUNICATIONS INC., personne morale régie par les lois de la Colombie-Britannique, immatriculée en vertu de la Loi sur la publicité légale des entreprises (L.R.Q., c. P-44.1) sous le numéro 1164571862, ayant son établissement principal au 800, rue de la Gauchetière Ouest, bureau 4000, dans la ville et district de Montréal, province de Québec, H5A 1K3;

-et-

INVESTISSEMENTS ROSBERN INC., personne morale régie par la Loi sur les sociétés par actions, ayant sa principale place d'affaires au 7077, avenue du Parc, dans la ville et district de Montréal, province de Québec, H3N 1X7;

Défenderesses

**REQUÊTE INTRODUCTIVE D'INSTANCE EN CESSATION D'UNE UTILISATION DU SOL ET
D'UNE CONSTRUCTION INCOMPATIBLE AVEC LES RÈGLEMENTS MUNICIPAUX**
(Article 227 Loi sur l'aménagement et l'urbanisme)

**À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE, DISTRICT DE
MONTRÉAL, LA DEMANDERESSE EXPOSE RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :**

1. La demanderesse, Ville de Montréal, est une personne morale de droit public régie notamment par la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q. c. C-19), sous réserve de toute disposition de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q. c. C-11.4), et est assujettie notamment aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1);

2. La défenderesse Rogers Communications Inc. (ci-après appelée « Rogers ») est une personne morale exploitant divers médiums de télécommunication dont un réseau de téléphonie et est propriétaire d'installations de télécommunication, le tout tel qu'il appert d'une copie de l'extrait du registre des entreprises du Québec communiquée au soutien de la présente comme **PIÈCE P-1**;
3. La défenderesse Investissements Rosbern Inc. est une personne morale exerçant dans le secteur d'activités d'investissement et de développement immobilier, le tout tel qu'il appert d'une copie de l'extrait du registre des entreprises du Québec communiquée au soutien de la présente comme **PIÈCE P-2**;
4. La défenderesse Investissements Rosbern Inc. est propriétaire d'un immeuble sur le territoire de la demanderesse, arrondissement d'Outremont, situé au 1290, avenue Bernard (ci-après appelé « l'Immeuble »), le tout tel qu'il appert de la copie de l'Index aux immeubles du lot 1 351 745 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et de l'acte de vente numéro 5 046 412 communiquées en liasse au soutien de la présente sous la **PIÈCE P-3**;
5. La défenderesse Investissements Rosbern inc. a consenti un bail immobilier à la défenderesse Rogers pour l'installation d'antennes de télécommunication sur l'Immeuble, le tout tel qu'il appert d'une copie de l'avis pour fins de publication d'un bail daté du 20 octobre 2010 communiquée au soutien de la présente comme **PIÈCE P-4**;

LES FAITS

6. En février 2011, la défenderesse Rogers fait part à la demanderesse de son intention d'implanter son projet d'antennes de télécommunication dans le secteur de l'avenue Bernard à Outremont. Elle a identifié l'Immeuble de la défenderesse Rosbern inc. comme étant l'emplacement idéal pour son projet, à cette fin, une entente de location (P-4) a été convenue avec le propriétaire, tel que la preuve en sera faite à l'audience;
7. Le 24 mars 2011, la demanderesse indique à la défenderesse Rogers que pour la réalisation de son projet elle doit déposer une demande de permis de construction et que son projet doit faire l'objet d'une approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (ci-après : « PIIA »), le tout tel qu'il appert d'une copie du courriel communiquée au soutien de la présente comme **PIÈCE P-5**;
8. En réponse à ce courriel, le même jour, une demande de permis pour l'installation d'antennes sur le toit de l'Immeuble a été déposée auprès de la demanderesse, le tout tel qu'il appert de la copie de la demande de permis numéro 2011-257 communiquée au soutien de la présente comme **PIÈCE P-6**;
9. Le ou vers le 3 mai 2011, conformément au Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 1189 et le Règlement concernant les permis et certificats numéro 1176, la défenderesse Rogers a soumis une demande pour l'approbation de son PIIA, le tout tel qu'il appert des documents soumis pour l'approbation de la demande de PIIA communiqués en liasse au soutien de la présente comme **PIÈCE P-7**;

10. Le 25 mai 2011, la défenderesse Rogers a complété sa demande en produisant une procuration de la défenderesse Investissements Rosbern inc., le tout tel qu'il appert d'une copie de ladite procuration communiquée au soutien de la présente comme **PIÈCE P-8**;
11. Le 6 juin 2011, la demanderesse informe la défenderesse Rogers que l'étude de son dossier sera suspendue le temps des consultations publiques en vue de modifier les dispositions du plan d'urbanisme concernant les antennes, le tout tel qu'il appert d'une copie du courriel communiquée au soutien de la présente comme **PIÈCE P-9**;
12. Dès le lendemain, soit le 7 juin 2011, la défenderesse Rogers informe la demanderesse que sa demande de permis est retirée, le tout tel qu'il appert d'une copie du courriel communiquée au soutien de la présente comme **PIÈCE P-10**;
13. Malgré le retrait de la demande et l'absence d'approbation, la défenderesse Rogers installe les antennes de télécommunication;
14. En date du 11 juillet 2011, lors d'une inspection de routine, la présence d'environ onze (11) antennes de télécommunication a été constatée sur l'immeuble, le tout tel qu'il appert des photographies communiquées en liasse au soutien de la présente comme **PIÈCE P-11**;
15. Après vérification, l'inspecteur de la demanderesse a constaté qu'aucun permis de construction ou certificat d'autorisation n'a été délivré pour l'installation d'antennes sur le toit et le jour même, des constats d'infraction ont été émis à l'encontre de la défenderesse Investissements Rosbern inc., propriétaire de l'immeuble, pour avoir toléré l'installation et, dans le cas de la défenderesse Rogers, pour avoir fait installer une antenne sans permis, le tout tel qu'il appert des copies des constats d'infraction communiquées en liasse au soutien de la présente comme **PIÈCE P-12**;
16. Malgré les constats d'infraction reçus indiquant l'illégalité des installations de la défenderesse Rogers, les antennes ne sont pas retirées;
17. Le 25 août 2011, à l'occasion d'une inspection de routine, l'inspecteur de la demanderesse constate qu'une mise à terre pour les antennes de télécommunication a été installée sur l'immeuble, le tout tel qu'il appert des copies des photographies communiquées en liasse au soutien de la présente comme **PIÈCE P-13**;
18. Ayant constaté qu'aucun permis ou certificat n'a été délivré, l'inspecteur de la demanderesse a émis un ordre de cessation des travaux à l'encontre de la défenderesse Investissements Rosbern inc., propriétaire de l'immeuble, pour avoir toléré l'installation, et dans le cas de la défenderesse Rogers, pour avoir fait installer une mise à terre sans permis et finalement à la compagnie mandatée par la défenderesse Rogers, pour avoir procédé à l'installation, le tout tel qu'il appert des ordres de cessation des travaux communiqués au soutien de la présente comme **PIÈCE P-14**;
19. Bien que dûment avisées à plusieurs reprises de l'illégalité des travaux en cours, les antennes et accessoires ne sont pas retirés;

20. Le 15 septembre 2011, l'inspecteur de la demanderesse constate que la compagnie mandatée par la défenderesse Rogers pour procéder à l'installation des antennes complète l'installation de mise à terre pour les antennes de télécommunication, le tout tel qu'il appert des photographies jointes en liasse au soutien de la présente comme **PIÈCE P-15**;
21. Étant donné des travaux effectués sans permis ou certificat, l'inspecteur de la demanderesse émet à nouveau des avis d'infraction aux défenderesses et à la compagnie mandatée par la défenderesse Rogers pour avoir procédé à l'installation des antennes, le tout tel qu'il appert des avis d'infraction communiqués au soutien de la présente comme **PIÈCE P-16**;
22. Malgré l'émission de plus de huit (8) constats ou avis d'infraction concernant les travaux illégaux, les défenderesses n'ont en aucune occasion remédié à la situation en se conformant à la réglementation en vigueur;
23. Devant l'inaction des défenderesses, le 2 avril 2012, la demanderesse adoptait une résolution afin de mandater ses procureurs pour entreprendre des procédures contre les défenderesses conformément à l'article 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1), le tout tel qu'il appert de la résolution CA12 16 0141 communiquée au soutien de la présente comme **PIÈCE P-17**;
24. Le 20 décembre 2012, la demanderesse, par ses procureurs, transmettait une mise en demeure aux défenderesses requérant le démantèlement de neuf (9) antennes installées sans permis et en contravention avec la réglementation d'urbanisme, le tout tel qu'il appert d'une copie de la mise en demeure et des procès-verbaux de signification communiqués en liasse au soutien de la présente comme **PIÈCE P-18**;
25. À la suite de la mise en demeure, les défenderesses n'ont jamais remédié à la situation ce qui force la demanderesse à entreprendre les présentes procédures;

LA RÉGLEMENTATION ET LES CONTRAVENTIONS

26. Les défenderesses ont fait fi de plusieurs règlements municipaux :
 - a. Le Règlement concernant les permis et certificats numéro 1176 de l'arrondissement d'Outremont, en vigueur en date du 3 septembre 2009, prévoyait à l'article 5.1 l'obligation d'obtenir un permis et l'approbation d'un PIIA préalablement à toute construction, ce qui inclut l'installation d'une antenne de télécommunication, le tout tel qu'il appert d'une copie dudit règlement communiquée au soutien de la présente comme **PIÈCE P-19**;
 - b. Le Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 1189 de l'arrondissement d'Outremont, en vigueur en date du 3 septembre 2009, prévoyait à l'article 4.1 et suivants que toute demande de permis de construction pour l'implantation et l'érection d'une antenne est assujettie à l'approbation préalable par le conseil d'un plan d'implantation et d'intégration

architecturale, le tout tel qu'il appert d'une copie dudit règlement communiquée au soutien de la présente comme **PIÈCE P-20**;

27. De plus, même en ayant procédé aux demandes, le projet actuel des défenderesses n'aurait pu, en 2011, et ne pourrait à ce jour être autorisé puisqu'il contrevient aux normes de zonage prévues au Règlement de zonage numéro 1177 de l'arrondissement d'Outremont, le tout tel qu'il appert d'une copie dudit règlement communiquée au soutien de la présente comme **PIÈCE P-21**;
28. Selon le Règlement de zonage 1177, les antennes de la défenderesse Rogers sont notamment visées par l'article 7.6.4 et sont permises aux conditions suivantes :
- « 7.6. Usages permis dans les cours arrière, les cours latérales, les cours avant et sur les toits [...] »
- 7.6.4. Les antennes autres que les antennes paraboliques ne sont autorisées que dans les cours arrière et sur le toit d'un bâtiment, aux conditions suivantes :
- a) *Abrogé*;
- b) être éloignée des circuits électriques et être munie de paratonnerres;
- c) ne pas être visible à une hauteur de 1,5 m depuis l'axe du trottoir situé de l'autre côté d'une rue publique. [...] »
29. Les antennes de télécommunication installées sur l'immeuble par la défenderesse Rogers sont illégales puisqu'elles sont visibles à une hauteur de 1,5 mètre depuis l'axe du trottoir situé de l'autre côté d'une rue publique, le tout tel qu'il appert d'une copie du plan d'élévations communiquée au soutien de la présente comme **PIÈCE P-22**;
30. Au courant de la nécessité d'obtenir un permis et un PIIA, les défenderesses ont sciemment décidé d'en faire fi, tel qu'il appert de la présente procédure;
31. Ce faisant les défenderesses ont installé ou permis que soit installées et maintenues en place des antennes de télécommunication en totale contravention aux règlements municipaux;
32. C'est à bon droit que la demanderesse recherche l'émission d'une ordonnance en cessation d'une utilisation du sol et d'une construction incompatible avec les règlements municipaux devant l'inaction, l'insouciance et la mauvaise foi des défenderesses qui ont sciemment procédé à des installations d'antennes de télécommunication illégales qui sont actuellement toujours en place, le tout tel qu'il appert des copies des photographies jointes en liasse au soutien de la présente comme **PIÈCE P-23**;

PAR CES MOTIFS, PLAISE À CETTE HONORABLE COUR :

ACCUEILLIR la présente requête introductive d'instance en cessation d'une utilisation de construction incompatible avec les règlements municipaux;

ORDONNER à la défenderesse Rogers et à la défenderesse Investissements Rosbern inc. de cesser d'exercer, de maintenir ou d'autoriser tout usage et construction incompatible avec le Règlement de zonage de l'arrondissement d'Outremont 1177 pour l'immeuble portant le numéro de lot 1 351 745 au cadastre du Québec et connu comme étant un emplacement situé au 1290, avenue Bernard, dans l'arrondissement d'Outremont, et plus particulièrement de procéder au démantèlement et au retrait des antennes érigées et de toutes ses infrastructures ainsi que de remettre les lieux en état;

ORDONNER l'exécution provisoire du présent jugement malgré appel;

LE TOUT, avec dépens entiers, y compris les frais d'experts et d'expertises.

MONTREAL, le 14 novembre 2014

(S) DAGENAI GAGNIER BIRON

DAGENAI GAGNIER BIRON
Procureurs de la demanderesse
Ville de Montréal

COPIE CONFORME
Dagenai Gagnier Biron
DAGENAI GAGNIER BIRON

AVIS AUX DÉFENDERESSES
(Article 119 C.p.c.)

PRENEZ AVIS que la demanderesse a déposé au greffe de la Cour supérieure du district judiciaire de Montréal la présente **requête introductive d'instance en cessation d'une utilisation du sol et d'une construction incompatible avec les règlements municipaux.**

Pour répondre à cette demande, vous devez comparaître par écrit, personnellement ou par avocat, à la Cour supérieure du Palais de justice de Montréal, situé au 1, rue Notre-Dame Est, à Montréal, dans les dix (10) jours de la signification de la présente requête.

À défaut de comparaître dans ce délai, un jugement par défaut pourra être rendu contre vous sans autre avis dès l'expiration de ce délai de dix (10) jours.

Si vous comparez, la demande sera présentée devant le tribunal le **8 JANVIER 2015**, à **9h00**, en salle **2.16** du Palais de justice de Montréal, et le tribunal pourra, à cette date, exercer les pouvoirs nécessaires en vue d'assurer le bon déroulement de l'instance ou procéder à l'audition de la cause, à moins de convenir par écrit avec la demanderesse en garantie ou son avocat d'un calendrier des échéances à respecter en vue d'assurer le bon déroulement de l'instance, lequel devra être déposé au greffe du tribunal.

Au soutien de sa requête introductive d'instance, la demanderesse communique les pièces jointes aux présentes procédures :

- PIÈCE P-1 :** Extrait du registre des entreprises du Québec de Rogers Communications inc.;
- PIÈCE P-2 :** Extrait du registre des entreprises du Québec d'Investissements Rosbern inc.;
- PIÈCE P-3 :** Copies de l'Index aux immeubles du lot 1 351 745 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et de l'acte de vente numéro 5 046 412;
- PIÈCE P-4 :** Copie de l'avis pour fins de publication d'un bail en date du 20 octobre 2010;
- PIÈCE P-5 :** Copie du courriel 24 mars 2011;
- PIÈCE P-6 :** Copie de la demande de permis numéro 2011-257 pour l'installation d'antenne sur le toit de l'immeuble;
- PIÈCE P-7 :** Lettre et documents soumis pour l'approbation en liasse au soutien de la demande de PIIA;
- PIÈCE P-8 :** Copie de l'autorisation;
- PIÈCE P-9 :** Copie du courriel du 6 juin 2011;
- PIÈCE P-10 :** Copie du courriel du 7 juin 2011;
- PIÈCE P-11 :** En liasse, photographies datées du 11 juillet 2011;
- PIÈCE P-12 :** Copies des constats d'infraction émis le 11 juillet 2011;
- PIÈCE P-13 :** En liasse, photographies datées du 25 août 2011;
- PIÈCE P-14 :** Copies des avis d'infraction émis le 25 août 2011;
- PIÈCE P-15 :** En liasse, photographies datées du 15 septembre 2011;
- PIÈCE P-16 :** Copies des avis d'infraction émis le 15 septembre 2011;
- PIÈCE P-17 :** Résolution CA12 16 0141;

- PIÈCE P-18 :** En liasse, copie de la mise en demeure du 20 décembre 2012 et des procès-verbaux de signification;
- PIÈCE P-19 :** Règlement concernant le permis et certificats numéro 1176;
- PIÈCE P-20 :** Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale 1189;
- PIÈCE P-21 :** Règlement de zonage 1177;
- PIÈCE P-22 :** Plan d'élévations du 26 juin 2014;
- PIÈCE P-23 :** Copie des photographies du 6 mai 2014.

DEMANDE DE TRANSFERT RELATIVE À UNE PETITE CRÉANCE

Si le montant qui vous est réclamé n'excède pas 7 000,00 \$ sans tenir compte des intérêts et si, à titre de demandeur, vous aviez pu présenter une telle demande à la division des petites créances, vous pouvez obtenir du greffier que la demande soit traitée selon les règles prévues au Livre VIII du *Code de procédure civile* (L.R.Q., c. C-25). À défaut de présenter cette demande, vous pourrez être condamné à des frais supérieurs à ceux prévus au Livre VIII de ce code.

CANADA

**PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL**

No :

COUR SUPÉRIEURE

VILLE DE MONTRÉAL,

Demanderesse

c.

ROGERS COMMUNICATIONS INC.,

-et-

INVESTISSEMENTS ROSBERN INC.,

Défenderesses

LISTE DES PIÈCES

- PIÈCE P-1 :** Extrait du registre des entreprises du Québec de Rogers Communications inc.;
- PIÈCE P-2 :** Extrait du registre des entreprises du Québec d'Investissements Rosbern inc.;
- PIÈCE P-3 :** Copies de l'Index aux immeubles du lot 1 351 745 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et de l'acte de vente numéro 5 046 412;
- PIÈCE P-4 :** Copie de l'avis pour fins de publication d'un bail en date du 20 octobre 2010;
- PIÈCE P-5 :** Copie du courriel 24 mars 2011;
- PIÈCE P-6 :** Copie de la demande de permis numéro 2011-257 pour l'installation d'antenne sur le toit de l'immeuble;
- PIÈCE P-7 :** Lettre et documents soumis pour l'approbation en liasse au soutien de la demande de PIIA;
- PIÈCE P-8 :** Copie de l'autorisation;
- PIÈCE P-9 :** Copie du courriel du 6 juin 2011;
- PIÈCE P-10 :** Copie du courriel du 7 juin 2011;
- PIÈCE P-11 :** En liasse, photographies datées du 11 juillet 2011;
- PIÈCE P-12 :** Copies des constats d'infraction émis le 11 juillet 2011;
- PIÈCE P-13 :** En liasse, photographies datées du 25 août 2011;
- PIÈCE P-14 :** Copies des avis d'infraction émis le 25 août 2011;

- PIÈCE P-15 :** En liasse, photographies datées du 15 septembre 2011;
- PIÈCE P-16 :** Copies des avis d'infraction émis le 15 septembre 2011;
- PIÈCE P-17 :** Résolution CA12 16 0141;
- PIÈCE P-18 :** En liasse, copie de la mise en demeure du 20 décembre 2012 et des procès-verbaux de signification;
- PIÈCE P-19 :** Règlement concernant le permis et certificats numéro 1176;
- PIÈCE P-20 :** Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale 1189;
- PIÈCE P-21 :** Règlement de zonage 1177;
- PIÈCE P-22 :** Plan d'élévations du 26 juin 2014;
- PIÈCE P-23 :** Copie des photographies du 6 mai 2014.

MONTRÉAL, le 14 novembre 2014

(S) DAGENAI GAGNIER BIRON

DAGENAI GAGNIER BIRON
Procureurs de la demanderesse
Ville de Montréal

COPIE CONFORME
Dagenais Gagnier Biron
DAGENAI GAGNIER BIRON