

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-05-068093-010

DATE : Le 9 juillet 2002

SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE MICHÈLE MONAST, J.C.S.

FONDS FONCIER COMMUNAUTAIRE BENNY FARM (MONTRÉAL)

Demanderesse

c.

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA CLC LIMITÉE

Défenderesse

MOTIFS ET DISPOSITIF DU JUGEMENT
RENDU SÉANCE TENANTE LE 5 JUILLET 2002

LE CONTEXTE DU LITIGE

[1] Fonds Foncier Communautaire Benny Farm Montréal («la requérante») est une société sans but lucratif incorporée en vertu de la partie III de la *Loi sur les compagnies*¹. Elle veut acquérir un ensemble immobilier situé à Notre-Dame-de-Grâces, connu sous le nom de *Benny Farm* afin d'en faire le redéveloppement.

¹ L.R.Q. C-38, partie III

[2] Son projet vise à revaloriser le site, destiné jusqu'ici à l'hébergement des anciens combattants, et à assurer la pérennité de sa vocation sociale en favorisant la mixité socio-économique.

[3] La Société Immobilière du Canada CLC Limitée («l'intimée») est une société de la couronne fédérale qui s'est vu confier par le gouvernement du Canada le mandat de reloger les anciens combattants et leurs ayants droit résidant à *Benny Farm*, et celui de vendre le site pour un prix reflétant sa valeur marchande.

[4] Le 2 avril 2001, la requérante et l'intimée ont signé un protocole d'entente.

[5] Les objectifs poursuivis, à l'époque, par les parties sont énumérés au préambule du protocole d'entente (P-2) de la manière suivante :

«**CONSIDÉRANT** que les parties s'entendent à ce que le re-développement vise certains objectifs dont :

- une détention à perpétuité, des terrains ou tréfonds, afin de maintenir l'affectation sociale des immeubles pour le bien commun de la collectivité et des individus qui la composent, dont les occupants du projet ainsi que les membres de la communauté environnante;
- de s'assurer que les logements rendus ainsi disponibles soient abordables et demeurent abordables pour la population ciblée;
- de favoriser la création de coopératives d'habitation dont les membres seront obligatoirement résidents, ou d'organismes sans but lucratif;
- de favoriser l'accès à des logements décents pour des personnes à faibles et moyens revenus et ainsi répondre aux besoins des personnes qui ne peuvent se loger convenablement et à prix abordable à N.D.G., tout en s'assurant d'une certaine mixité reflétant la composition socio-économique du quartier;
- d'accorder une attention prioritaire aux jeunes ménages et aux personnes âgées ainsi qu'aux personnes ayant des besoins spéciaux (handicapés, familles monoparentales);
- de favoriser des solutions collectives et innovatrices aux problèmes notamment du logement et de l'aménagement, y compris l'accessibilité et les services utiles à la communauté;»

[6] De part et d'autre, les parties se sont engagées «à fournir leurs meilleurs efforts» afin de réaliser ce projet.

[7] La requérante s'est engagée à mettre en place une fiducie foncière communautaire pour promouvoir ces objectifs. De son côté, l'intimée a convenu de ne

pas vendre les immeubles visés pendant une période de six (6) mois dans le but de permettre à la requérante de faire les démarches nécessaires pour être en mesure de présenter une offre d'achat, respectant certaines conditions, le ou avant le 1^{er} octobre 2001, afin d'acquérir le site et procéder à sa revitalisation.

[8] Ces démarches consistaient essentiellement en (1) la présentation et l'approbation d'un plan définitif de redéveloppement; (2) la mise en place d'une structure juridique appropriée pour assurer la pérennité de la vocation sociale du site; (3) l'obtention du financement et des subventions nécessaires pour procéder à l'acquisition des immeubles et à la rénovation des bâtiments et (4) l'obtention des autorisations et modifications au zonage nécessaires à la réalisation du projet de redéveloppement.

[9] Toutes les conditions énumérées au protocole d'entente devaient être réalisées avant le 1^{er} octobre 2001 afin qu'une offre d'achat puisse être déposée au plus tard à cette date, et que la vente puisse avoir lieu au plus tard le 3 décembre 2001.

[10] L'article 3.2 du protocole (P-1) précise en effet que :

«3.2 Offre d'achat

Le présent protocole d'entente constitue une lettre d'intention et ne crée pas des obligations légales sauf à l'égard des articles 6.1, 6.2, 6.3 et 6.6 du présent protocole. Cependant, les parties s'engagent à signer une offre d'achat advenant qu'elles obtiennent l'autorisation de leurs conseils d'administration respectifs et pourvu que les conditions prévues à la présente entente et ses annexes, et notamment celles prévues aux articles 4.2, 5.4, 5.5, 6.2 6.3, 6.4 et 6.5 soient réalisées au plus tard le 1^{er} octobre 2001.» (nos soulignés)

[11] Quant aux articles 4.2, 5.4, 5.5, 6.2, 6.3, 6.4 et 6.5 du protocole d'entente, ils prévoient que:

«4. Plan de redéveloppement

4.1 Plan préliminaire de redéveloppement

Le **Fonds Foncier** annexe, au présent protocole, un plan préliminaire de redéveloppement prévoyant le redéveloppement du site (annexe A) et s'engage à voir au redéveloppement du site selon ledit plan et ses modifications étant convenu que lesdites modifications, respectent les principes établis au début du présent protocole.

Le plan préliminaire de redéveloppement pourrait être modifié, notamment pour tenir compte dans les cas suivants :

- a) l'inclusion du CLSC sur le site;

- b) les changements exigés par les autorités municipales dans le contexte d'une demande de re-zonage de la propriété ou suite à la consultation publique ou les vétérans; [...]

4.2 Plan définitif de redéveloppement

Si la SIC et le Fonds Foncier ne s'entendent pas sur le plan définitif de redéveloppement avant le 1^{er} octobre 2001, le présent protocole d'entente deviendra nul et non avenue. Le plan définitif de redéveloppement approuvé par les parties sera annexé à l'offre d'achat.

5. FIDUCIE FONCIÈRE COMMUNAUTAIRE

5.1 Établissement

Le **Fonds Foncier** établira une Fiducie Foncière communautaire afin d'assurer la pérennité de la vocation du site par détention à perpétuité, des terrains ou tréfonds, es immeubles, et verra à ce que le site vendu par la **SIC** ne soit pas revendu en tout ou en partie à des fins spéculatives; [...]

5.4 Approbation

La SIC doit se déclarer satisfaite du projet d'acte de fiducie avant le 1^{er} octobre 2001 à défaut de quoi le présent protocole sera nul et non avenue.

5.5 Maintien de l'affectation sociale

Afin de permettre à la SIC et au Fonds Foncier de voir au maintien de l'affectation sociale des immeubles compris dans la propriété pour le bien commun de la collectivité, les parties étudieront diverses structures légales comme la possibilité d'inclure la SIC parmi les fiduciaires du Fonds Foncier et/ou l'établissement de servitudes ou conventions affectant la propriété. Si la SIC et le Fonds Foncier ne s'entendent pas sur une structure acceptable aux deux parties à cet égard avant le 1^{er} octobre 2001, le présent protocole d'entente deviendra nul et non avenue.

6. OBLIGATIONS DE LA SIC

6.1 Exclusivité

La **SIC** s'engage à ne pas offrir en vente, promettre de vendre, considérer des offres d'achat ou vendre les immeubles visés par le présent protocole tant que le présent protocole sera en vigueur. La **SIC** déclare et garantit qu'aucune offre d'achat n'affecte les immeubles objets du présent protocole.

6.2 Zonage

La SIC autorise par les présentes le Fonds Foncier à entreprendre les démarches requises auprès des autorités municipales dans le but de faire modifier le zonage du site dans le cadre du plan de redéveloppement du site, tel que prévu aux annexes du présent protocole.

6.3 Consultations

La SIC s'engage à faire le nécessaire en vue de l'exécution des engagements de la SCHL à l'égard de la consultation auprès des vétérans et fera le nécessaire afin d'assurer le respect des politiques de la SIC en ce qui concerne la consultation auprès des groupes d'intérêt du milieu.

Aux fins desdites consultations, la SIC entreprendra dans les meilleurs délais ladite consultation. Le Fonds Foncier s'engage à collaborer à la réalisation d'une telle démarche de consultation, notamment en fournissant des renseignements à la SIC, ou à faire des présentations au sujet du redéveloppement dans le cadre d'une telle consultation.

La SIC s'engage à faire parvenir dans un délai raisonnable au Fonds Foncier, après la tenue d'une telle consultation, ses constats et conclusions.

6.4 Financement

Les parties aux présentes emploieront leurs meilleurs efforts dans le but d'obtenir un financement adéquat aux fins du redéveloppement du site Benny Farm.

Le Fonds Foncier doit obtenir, d'une ou des institutions prêteuses, la confirmation d'un financement suffisant aux fins de l'acquisition et de la rénovation des immeubles, selon l'étude de viabilité incluse dans le plan préliminaire du redéveloppement (Annexe A) et doit satisfaire la SIC qu'il a obtenu les engagements satisfaisants avant le 1^{er} octobre 2001 ou le présent protocole d'entente deviendra nul et non avenu.

6.5 Subventions

Les parties aux présentes emploieront leurs meilleurs efforts dans le but d'obtenir des subventions adéquates aux fins du redéveloppement du site Benny Farm. Le Fonds Foncier doit obtenir les subventions des autorités publiques ou privées nécessaires pour assurer la viabilité de l'immeuble objet d'un transfert selon l'étude de viabilité incluse dans le plan de redéveloppement (Annexe A) et doit satisfaire la SIC que les

subventions nécessaires à la réalisation du projet de redéveloppement sont réservées ou disponibles à ces fins avant le 1^{er} octobre 2001 ou le présent protocole d'entente deviendra nul et non avenu.» (nos soulignés)

[12] La preuve a en effet révélé que, malgré les efforts déployés par la requérante et ses nombreuses démarches, plusieurs des conditions stipulées au protocole d'entente n'ont pas été réalisées avant le 1^{er} octobre 2001, de sorte qu'elle n'a pas été en mesure de déposer une offre d'achat dans le délai prévu. Ainsi:

- le plan de redéveloppement définitif déposé par la requérante le 1^{er} octobre 2001 n'a pas été approuvé par l'intimée;
- la structure juridique choisie et proposée par la requérante n'a pas été approuvée par l'intimée et le projet de déclaration de copropriété divisé qu'elle a déposé le 25 septembre 2001 n'a pas été accepté;
- les changements de zonage demandés et requis pour la réalisation du plan de redéveloppement n'ont pas été acceptés avant le 1^{er} octobre 2001;
- la confirmation d'un financement suffisant aux fins de l'acquisition des immeubles et de la rénovation des bâtiments n'a pas été disponible avant le 28 décembre 2001;
- l'octroi des subventions nécessaires à la réalisation du projet et à sa viabilité n'a pas été confirmé avant le 1^{er} octobre 2001;
- un projet d'offre d'achat n'a pas été présenté à l'intimée avant le 22 mars 2002.

[13] Le 26 septembre 2001, l'intimée a avisé la requérante que le protocole d'entente prenait fin le 1^{er} octobre 2001 et que sa durée ne serait pas prolongée. Les motifs de cette décision auraient été communiqués à la requérante le même jour :

«... C'est avec regret toutefois que nous vous avons informée, lors de notre rencontre d'aujourd'hui à nos bureaux, que la SIC ne prolongerait pas le protocole d'entente intervenu le 2 avril dernier entre la SIC et le Fonds foncier et se terminant le 1^{er} octobre 2001.

Au cours de notre entretien, nous avons eu l'occasion de discuter longuement des diverses raisons qui ont motivé la décision de la SIC, notamment celles ayant trait au non-respect des conditions préalables stipulées dans le protocole d'entente...»

[14] Le 15 octobre 2001, la requérante a réitéré son refus de prolonger la durée de l'entente au-delà du terme prévu malgré une demande faite en ce sens par la ville de Montréal le 27 septembre 2001:

«Au nom du comité exécutif de la Ville de Montréal, je vous écris pour vous demander de repousser l'échéance du 1^{er} octobre 2001 que vous avez consenti au Fonds Foncier communautaire Benny Farm pour obtenir le changement de zonage requis...»²

«L'entente intervenue le 2 avril 2001 entre la Société immobilière du Canada («SIC») et Le Fonds Foncier prévoit plusieurs conditions dont l'obtention de changement de zonage. Il faut noter que cette entente est intervenue après environ deux ans de rencontres et de discussions avec le Fonds Foncier. Depuis plusieurs années, la SIC a soutenu, voir même appuyé, les nombreuses démarches du Fonds foncier et la SIC apprécie le travail accompli par les membres du Fonds foncier qui ont investi bénévolement bon nombre d'heures afin de développer un projet pour le site de Benny Farm.

Cependant, la SIC a constaté que le Fonds foncier n'a pas été en mesure de respecter plusieurs des conditions prévues dans l'entente. Bien que la modification de zonage, pour un projet approuvé à la fois par la ville et la communauté, est une condition importante, il n'en demeure pas moins que les autres conditions qui n'ont pas été respectées sont essentielles pour la réalisation du projet et il apparaît évident que la communauté, en général, n'appuie pas leur projet.

En plus des critiques du projet présentées par les citoyens lors des consultations du conseil de quartier, tenues entre le 4 et le 10 septembre dernier, la SIC a reçu de nombreuses lettres et des appels des vétérans, des services communautaires et des résidents de NDG, nous demandant de retirer le projet du Fonds foncier parce qu'il ne représente pas les besoins de la communauté et que la préoccupation du Fonds foncier de garder les anciens immeubles des vétérans sur le site n'est pas appropriée.»³

[15] Le 2 octobre 2001, la requérante a intenté une action en injonction permanente contre l'intimée.

[16] Dans cette action, elle allègue s'être acquittée avec diligence de toutes ses obligations contractuelles envers l'intimée et reproche à cette dernière d'avoir manqué aux règles d'équité procédurale en refusant, de manière arbitraire et injustifiée, de prolonger la durée de l'entente au delà du 1^{er} octobre 2001 malgré le fait que les délais stipulés étaient déraisonnables et que les retards encourus, dans la présentation de l'offre d'achat, ne lui étaient pas imputables. Elle ajoute qu'en mettant fin à l'entente, l'intimée a résolu le contrat de manière abusive, et lui a causé des dommages pécuniaires considérables à l'égard desquels elle demande de réserver ses droits.

[17] Elle recherche une ordonnance qui aurait pour effet d'empêcher l'intimée de vendre les immeubles à des tiers et de la contraindre à transiger avec elle. Le paragraphe 16 de la déclaration telle qu'amendée le 25 juin 2002 se lit comme suit:

² Extrait de la lettre du 27 septembre 2001 (P-3)

³ Extrait de la lettre du 15 octobre 2001, P-5

«16. La partie demanderesse a droit à une injonction permanente:

- a. pour empêcher la défenderesse d'offrir en vente, promettre de vendre, considérer des offres d'achat, vendre ou démolir les immeubles visés par le Protocole d'entente liant les parties;
- b. pour obliger la partie défenderesse :
 - i. à suivre le processus décrit dans le Protocole d'entente entre les parties, ainsi que les règles d'équité procédurale;
 - ii. à soumettre à son conseil d'administration tous les documents que la partie demanderesse lui a envoyés en exécution de ses obligations découlant dudit Protocole d'entente, et notamment le plan définitif de redéveloppement, la déclaration de copropriété et l'offre d'achat;
 - iii. à procéder sans délai à des discussions sérieuses au niveau de son conseil d'administration avec la partie demanderesse, dans un esprit de bonne foi et de coopération, afin de procéder à la signature de l'offre d'achat préparée par la partie demanderesse, le tout en conformité avec le Protocole d'entente liant les parties»⁴

LA REQUÊTE EN INJONCTION INTERLOCUTOIRE

[18] Le Tribunal a été saisi, en cours d'instance, d'une requête en injonction interlocutoire.

[19] La requérante craint que l'intimée ne prenne des engagements envers des tiers ou qu'elle démolisse les bâtiments érigés sur le site et qu'elle affecte ainsi irrémédiablement ses droits de réaliser son projet de redéveloppement.

[20] Au paragraphe 14 de sa requête, elle déclare que:

«14. Si une telle situation se produisait, des liens contractuels seraient créés avec des tiers et une grande confusion régnerait quant aux titres de propriété, mettant ainsi en péril l'avenir du site Benny Farm et créant une situation irréparable;»

[21] Elle demande au Tribunal d'émettre une injonction interlocutoire, pour valoir jusqu'à ce qu'un jugement final intervienne dans cette cause, afin d'enjoindre à l'intimée «*de ne pas offrir en vente, promettre de vendre, considérer des offres d'achat, vendre ou démolir les immeubles visés par le protocole d'entente*». Elle demande également d'être dispensée de fournir caution parce que, dit-elle, elle représente la communauté, et qu'elle agit dans le but de protéger l'intérêt public.

⁴ Extraits de la déclaration amendée datée du 25 juin 2002, p. 3

[22] Elle déclare avoir un droit apparent à l'injonction demandée en vertu du protocole d'entente. Elle représente que la communauté subira un préjudice irréparable si les immeubles sont vendus à des tiers parce que son projet de redéveloppement ne pourra pas être réalisé, et qu'elle ne pourra contribuer à remédier à la crise du logement qui sévit actuellement à Montréal. Finalement, elle déclare qu'elle subirait des inconvénients plus considérables que l'intimée si l'injonction n'était pas émise.

[23] D'après l'intimée, le protocole d'entente intervenu avec la requérante est devenu caduque le 1^{er} octobre 2001. Dans sa contestation écrite, produite le 22 janvier 2002, elle plaide que la requérante a fait défaut d'exécuter ses obligations dans le délai convenu, qu'elle n'a aucun droit apparent à l'injonction demandée, qu'elle ne subira aucun préjudice irréparable si une injonction n'est pas émise, et qu'elle ne peut plaider pour autrui à cet égard. Elle plaide que l'ordonnance sollicitée par la requérante ne doit pas être émise.

LE DROIT APPLICABLE

[24] Les éléments que le Tribunal doit considérer, avant d'émettre une ordonnance d'injonction interlocutoire, sont bien connus. Les propos tenus par la Cour d'appel dans l'affaire *Société de développement de la Baie James c. Chef Robert Kanatewat*⁵ sont fréquemment cités, et résument l'état du droit actuel sur cette question.

«Article 752 C.P. provides that the applicant for an interlocutory injunction must pass two tests or surmount two successive obstacles.

First the applicant has to convince the Court that he appears to be entitled to an interlocutory injunction, that is that the right he is asserting has a reasonable prospect of being recognized by the final judgment. Secondly the applicant, if successful on the first test, then has to show that it is an exceptional case in which an interlocutory injunction is necessary in order to avoid: (i) serious or irreparable injury to the applicant, or, (ii) a factual or legal situation of such a nature as to render the final judgment ineffectual.

The present Respondents claim that they have certain rights in the territory and that in virtue of these rights they are entitled to an interlocutory injunction against the present Appellants.

At the interlocutory injunction stage these rights are apparently either (a) clear, or (b), doubtful, or (c) non-existent.

(a) If it appears clear, at the interlocutory stage that the Petitioners have the rights which they invoke then the interlocutory injunction should be granted if considered necessary in accordance with the provisions of the second paragraph of Article 752 C.P.

⁵ [1975] C.A. 166

(b) However, if at this stage the existence of the rights invoked by the Petitioners appears doubtful then the Court should consider the balance of convenience and inconvenience in deciding whether an interlocutory injunction should be granted.

(c) Finally if it appears, at the interlocutory stage, that the rights claimed are non-existent then the interlocutory injunction should be refused.»⁶

[25] En l'espèce, la requérante devait démontrer, en premier lieu, qu'elle avait un droit apparent à l'injonction recherchée et, en second lieu, qu'une injonction était nécessaire pour empêcher que ne lui soit causé un préjudice sérieux et irréparable, ou que ne soit créé un état de fait ou de droit de nature à rendre le jugement final inefficace.

[26] Lorsque le droit à l'injonction est clair, le Tribunal n'a pas à considérer la balance des inconvénients. Dans le cas contraire, il importe d'examiner les conséquences d'une telle ordonnance sur l'ensemble du litige, et d'évaluer les inconvénients qui peuvent en résulter pour chacune des parties.

[27] Dans tous les cas, il ne suffit pas de démontrer un droit apparent à l'injonction. Il faut également démontrer la nécessité d'une ordonnance interlocutoire pour prévenir l'existence d'un préjudice sérieux et irréparable ou difficilement compensable par des dommages-intérêts.

[28] Il est utile de rappeler, qu'au stade interlocutoire, le Tribunal ne doit pas disposer du mérite de l'affaire. Cependant, il a le devoir d'examiner l'existence et la qualité des moyens soulevés pour vérifier si la demande est sérieuse, et s'il existe une chance raisonnable qu'il y soit fait droit lors du procès au mérite.

[29] Dans l'affaire *Société d'électrolyse et de chimie Alcan Ltée c. Fédération des syndicats du secteur de l'alimentation*⁷, la Cour d'appel réitère les propos tenus par M. le juge LeBel dans l'affaire *Brassard c. La Société Zoologique de Québec Inc.*⁸:

«Le droit judiciaire québécois et particulièrement celui de l'injonction ne se retrouvent pas totalement dans le *Code de procédure civile*. Cependant, ses dispositions et, notamment, celle de l'article 752 C.P., arrêtent le cadre général dans lequel les cours québécoises doivent étudier les demandes d'injonction interlocutoire et les critères généraux dont elles devront tenir compte. S'ils prêtent à interprétation et ont exigé une élaboration jurisprudentielle, ils ne sauraient être mis de côté. Ainsi, le juge saisi de la demande d'injonction interlocutoire devra examiner le droit apparent, le préjudice irréparable et le poids ou la balance des inconvénients pour chacune des parties.

⁶ précitée note 5, pp. 183-184

⁷ [1995] R.D.J. 639

⁸ [1995] R.D.J. 573

En raison des conséquences parfois draconiennes d'une injonction interlocutoire, particulièrement de la possibilité de sanction du caractère quasi pénal comme l'outrage au tribunal, la présence de cette législation souligne la nécessité d'un contrôle préalable sérieux de l'utilisation d'un tel recours. Depuis quelques années, des réformes diverses sur le rejet des défenses en appels futiles ou dilatoires, comme l'introduction de l'article 75.1 C.P. ou les modifications du paragraphe 501 al. 1(5) au *Code de procédure civile*, ont exprimé une volonté de prévenir l'utilisation de recours futiles et dilatoires. La gravité des conséquences de l'injonction interdit aux cours de mettre de côté trop aisément les exigences du *Code de procédure civile*, telles qu'interprétées par la jurisprudence. En outre, elle accentue la nécessité de l'examen critique et attentif de ces demandes, pour en réaliser un filtrage effectif.»⁹

LA DÉCISION

[30] En l'espèce, le Tribunal est d'opinion que la requête doit être rejetée parce que la requérante n'a pas démontré l'existence d'un droit apparent à l'injonction demandée. En outre, la preuve présentée ne permet pas de conclure que cette dernière subira un préjudice sérieux et irréparable si l'ordonnance n'est pas prononcée. Quant à la balance des inconvénients, elle joue en faveur de l'intimée.

[31] La requérante prétend qu'elle a droit à l'injonction demandée en exécution de l'entente signée avec l'intimée en avril 2001. Dans cette entente, l'intimée précise à quelles conditions elle est prête à transiger pour la vente des immeubles à l'intérieur d'un certain délai.

[32] La requérante admet que ces conditions n'ont pas été réalisées dans le délai convenu, et qu'elle n'a pas été en mesure de déposer une offre d'achat avant le 1^{er} octobre 2001.

[33] Malgré ce qui précède, elle prétend avoir droit à l'injonction demandée. Elle représente que les obligations, stipulées à l'entente, sont des obligations de *moyens* et non des obligations de *résultats*; qu'elle a fait preuve de toute la diligence requise dans l'exécution de ses obligations envers l'intimée, et que cette dernière a manqué à son devoir d'agir équitablement en refusant d'en prolonger la durée. Elle ajoute que ce refus n'a pas fait l'objet d'une résolution de son conseil d'administration.

[34] La requérante n'a pas démontré, du moins *prima facie*, que l'intimée avait l'obligation de prolonger la durée de l'entente et de s'obliger envers elle pour une plus longue période de temps. L'entente est devenue caduque sans qu'il soit nécessaire pour le conseil d'administration d'adopter une résolution en ce sens.

[35] L'intimée était en droit de considérer que ses engagements envers la requérante avaient pris fin. Les difficultés rencontrées par la requérante pour obtenir un consensus

⁹ précitée note 8, p. 581

sur le contenu du plan de redéveloppement, les modifications au règlement de zonage, et le financement requis pour procéder à l'acquisition des immeubles et à la rénovation des bâtiments, n'ont pas eu pour effet de créer des obligations additionnelles à l'intimée.

[36] La requérante ne peut invoquer le protocole d'entente pour démontrer son droit à l'injonction demandée. De la même manière, elle ne peut prétendre que l'intimée a injustement résilié cette entente puisqu'à compter du 1^{er} octobre 2001 elle n'était plus en vigueur.

[37] Le Tribunal est également d'opinion que la requérante a failli à démontrer un préjudice irréparable. Le redéveloppement du site n'est pas exclusivement lié à la réalisation de son projet. Rien ne l'empêche, si elle est désormais en mesure de satisfaire aux conditions posées par l'intimée, de lui présenter une offre d'achat. D'autre part, elle ne peut plaider pour autrui et faire valoir les intérêts de la communauté même si les objectifs qu'elle poursuit visent le bien commun et non des intérêts privés.

[38] La balance des inconvénients est nettement en faveur de l'intimée qui se verrait privée de ses droits et obligée d'assumer une dépense estimée à environ 100 000 \$ par mois pour l'entretien et le maintien du site jusqu'à ce qu'une décision finale soit rendue.

[39] En demandant qu'une ordonnance d'injonction interlocutoire soit prononcée, la requérante recherche indirectement à prolonger la durée du protocole d'entente et à obtenir gain de cause sur sa demande principale avant qu'une audition au mérite ait lieu. Il n'est pas souhaitable de modifier l'équilibre entre les parties et de créer une situation à laquelle le jugement final ne pourrait remédier.

[40] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[41] **REJETTE** la requête en injonction interlocutoire présentée par la requérante;

[42] **AVEC DÉPENS.**

500-05-068093-010

PAGE : 13

Me Susan Altschul
Procureure de la demanderesse

Me Richard Clare & Me André Durocher
Fasken Martineau Dumoulin
Procureurs de la défenderesse

Date d'audience : Le 20 juin 2002