

COUR D'APPEL

CANADA
 PROVINCE DE QUÉBEC
 GREFFE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-029033-206
 (500-17-110532-192)

 PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE : Le 4 septembre 2020

L'HONORABLE ROBERT M. MAINVILLE, J.C.A.

PARTIES REQUÉRANTES	AVOCAT
HRM PROJET CHILDREN INC.	Me DAVID BEAUDOIN (<i>BBK Avocats inc.</i>) Absent
PARTIES INTIMÉES	AVOCATE
DEVIMCO IMMOBILIER INC. 9349-8244 QUÉBEC INC. EDYFIC INC. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE 2300 TUPPER TOUR 2 SOCIÉTÉ EN COMMANDITE 2300 TUPPER TOUR 3 9350-3530 QUÉBEC INC. 9350-3480 QUÉBEC INC. 9350-3423 QUÉBEC INC.	Me SARAH WOODS (<i>Woods</i>) Absente
PARTIES MISES EN CAUSE	AVOCATS
VILLE DE MONTRÉAL	Me ÉRIC COUTURE

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE CLARIC MCH INVESTISSEMENT TUPPER SEC SYNDICAT INITIAL 2300 TUPPER	<i>(Gagnier Guay Biron)</i> Absent Me SARAH WOODS <i>(Woods)</i> Absente
--	--

DESCRIPTION : **Requête pour permission d'appeler et pour suspension d'exécution d'un jugement rendu en cours d'instance le 25 mars 2020 par l'honorable Lukasz Granosik de la Cour supérieure, district de Montréal. (Art. 31 al. 2, 357 et 514 C.p.c.)**

Greffière-audicière : Elisabeth Lepage

Salle : RC-18

AUDITION

9 h 30 **Continuation** de l'audience du 1^{er} septembre 2020. Les parties ont été dispensées d'être présentes à la Cour.

PAR LE JUGE : Jugement – voir page 4.

Fin de l'audience.

Elisabeth Lepage, Greffière-audicière

JUGEMENT

[1] Les requérantes demandent la permission d'appeler du jugement du 25 mars 2020 par lequel l'honorable Lukasz Granosik de la Cour supérieure, district de Montréal, a prononcé une injonction interlocutoire ordonnant à celles-ci de procéder au remblayage complet d'une large zone excavée au sein d'un projet immobilier au centre-ville de Montréal.

* * *

[2] L'emplacement de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants, situé en bordure du boulevard René-Lévesque et des rues Atwater et Tupper au centre-ville de Montréal, fait l'objet d'un important réaménagement immobilier. Les intimées envisagent le développement de la partie à l'est du projet au moyen de tours immobilières désignées les Tours 2, 3, 4 et 5. De fait, elles sont en voie de construire la Tour 4. Les requérantes développent la partie ouest du projet qui devrait accueillir les Tours 1 et 6. Le projet abritera un espace intérieur commun comprenant un centre communautaire et des commerces.

[3] Entre février et mai 2019, les requérantes ont entrepris une excavation majeure sur le site, immédiatement à l'ouest de la Tour 4 des intimées, en prévision de la construction de la Tour 6. Cette excavation est protégée par une grande structure de rétention connue sous le nom de « mur berlinois ».

[4] Or, en septembre 2019, la Ville de Montréal, mise en cause, a déposé un avis de motion envisageant de faire passer de 20 à quatre le nombre d'étages autorisés pour la Tour 6. Le juge de première instance a constaté qu'en conséquence de cette modification anticipée du zonage, le permis de construction pour cette tour n'a pas encore été délivré. Le juge a aussi constaté que les requérantes ont suspendu de façon indéfinie le début envisagé de la construction de cette tour et ont confirmé qu'elles ne procéderaient pas tant et aussi longtemps qu'elles n'auront pas récupéré le droit de construire un bâtiment de 20 étages. Selon les conclusions de fait du juge de première instance, le projet de la Tour 6 se trouve donc dans une impasse d'une durée indéterminée, mais qui pourrait minimalement s'étendre sur plusieurs mois, sinon plusieurs années.

[5] En novembre 2019, les intimées exigent que l'excavation soit remblayée. Devant le refus des requérantes, elles entament des procédures judiciaires, dont une demande d'injonction interlocutoire. Elles invoquent le risque d'effondrement du mur berlinois, leurs droits d'accès découlant d'une convention de copropriété des parties communes du projet immobilier et leur obligation d'assurer à même le terrain remblayé un passage pour la Ville de Montréal. Elles soulèvent aussi l'intérêt public. Les requérantes s'opposent, invoquant principalement que l'effondrement du mur berlinois est

improbable, que les coûts du remblayage sont exorbitants et que l'injonction provisoire recherchée équivaut à un jugement final.

* * *

[6] Le juge de première instance conclut, dans un premier temps, que les droits réels des intimées, la protection de la vie, de la santé et de la sécurité de leurs travailleurs, de même que la protection de leurs propriétés, sont tous mis en péril par la situation actuelle. Les droits invoqués par les intimées répondraient donc au critère de la « forte apparence de droit » établi par la Cour suprême pour les injonctions interlocutoires dites « mandatoires » dans l'affaire *R. c. Société Radio-Canada*, 2018 CSC 5, [2018] 1 R.C.S. 196.

[7] Quant au préjudice sérieux, le juge retient de la preuve que l'effondrement du mur berlinois aurait des conséquences catastrophiques tant à l'égard de la santé et la sécurité des travailleurs du chantier qu'en regard des intimées et du public, vu notamment l'effet sur la stabilité des édifices voisins et les infrastructures routières et services publics adjacents. Il conclut aussi que l'écoulement du temps augmente la probabilité de l'écroulement, lequel deviendrait inévitable à court ou à moyen terme, vu la durée limitée de vie utile d'un mur berlinois, qu'il établit de 12 à 18 mois.

[8] Par contre, le juge reconnaît que la balance des inconvénients ne favorise pas les intimées. Il s'exprime comme suit au paragraphe 42 de ses motifs :

[42] En revanche, les coûts de ce qui est demandé sont astronomiques (et le seront encore davantage s'il faut reprendre l'excavation). Ainsi, cet inconvénient dépasse ceux de la Demande dans la mesure où les employés de cette dernière ne travaillent plus réellement dans la zone excavée et que la Demande peut difficilement plaider pour autrui et mettre de l'avant les conséquences potentielles de l'effondrement du mur berlinois sur la population de Montréal. Enfin, cet inconvénient dépasse aussi le désavantage de ne pas pouvoir jouir actuellement de ses droits réels. Ce critère [la balance des inconvénients] favorise donc la Défense.

[9] Bien que le critère de la balance des inconvénients ne soit pas satisfait, le juge décide néanmoins d'ordonner le remblayage en soutenant que les critères pour émettre une injonction interlocutoire doivent être soupesés ensemble et qu'un préjudice sérieux combiné à une apparence de droit forte permet de passer outre au critère de la balance des inconvénients. Il s'exprime d'ailleurs comme suit au paragraphe 48 de ses motifs :

[48] En somme, le préjudice est sérieux et l'apparence de droit est forte alors que la balance des inconvénients favorise la Défense. En soupesant les trois critères ensemble, la position de la Demande doit prévaloir. L'argument de la Défense voulant que prononcer l'ordonnance, telle que demandée, équivaille au jugement final, n'est pas inexact mais dans les circonstances, une telle issue s'impose. [...]

* * *

[10] Les requérantes soutiennent que la permission d'appeler devrait être accordée puisque le juge de première instance aurait erré en droit en accordant une injonction interlocutoire alors que le critère de la balance des inconvénients les favorise, ce qui constituerait une erreur manifeste de droit. Elles ajoutent que le jugement constitue, de fait, un jugement final qui tranche définitivement le litige entre les parties quant au remblayage du terrain. Il déciderait donc en partie du litige au sens de l'article 31 du *Code de procédure civile*.

* * *

[11] La permission d'appeler d'une ordonnance d'injonction interlocutoire n'est accordée que si les requérantes démontrent que le jugement décide en partie du litige ou leur cause un préjudice irrémédiable et que l'appel envisagé est dans l'intérêt de la justice en ce qu'il soulève une question méritant l'attention de la Cour, présente des chances raisonnables de succès et s'accorde aux principes directeurs de la procédure¹.

[12] Bien que dans ce cas-ci le jugement décide en partie du litige et soulève des questions méritant l'attention de la Cour, l'appel envisagé ne présente pas des chances raisonnables de succès. Voici pourquoi.

[13] Il est de jurisprudence constante que les trois critères reconnus de longue date pour émettre une injonction interlocutoire doivent être tous satisfaits, sauf circonstances exceptionnelles. Dans les arrêts *Manitoba (Procureur général) c. Métropolitan Strokes Ltd.*², ensuite *RJR – MacDonald Inc. c. Canada (Procureur général)*³, et plus récemment *Google Inc. c. Equustek Solutions Inc.*⁴ et *R. c. Société Radio-Canada*⁵, la Cour suprême du Canada a affirmé que les demandes d'injonction interlocutoires devraient normalement satisfaire chacun des trois volets du test qui tire son origine de la décision de la Chambre des Lords dans *American Cyanamide Co. c. Ethicon Ltd.*⁶. C'est aussi le cas au Québec⁷.

¹ Art. 31 *C.p.c.*; art. 9, 3^e al, *C.p.c.*; art. 17 et s. *C.p.c.*; *Roy c. Barreau du Québec*, 2019 QCCA 2052, par. 2 (j. unique Moore); *Québec inc. c. Ville de Laval*, 2018 QCCA 1712, par. 9 (j. unique, Marcotte); *Groupe CRH Canada inc. c. Beauregard*, 2018 QCCA 687, par. 14 (j. unique Mainville); *Devimco Immobilier inc. c. Garage Pit Stop inc.*, 2017 QCCA 1, par. 9 (j. unique Bich).

² *Manitoba (Procureur général) c. Métropolitan Strokes Ltd.*, [1987] 1 R.C.S. 110, p. 127-129.

³ *RJR – MacDonald Inc. c. Canada (Procureur général)*, [1994] 1 R.C.S. 311.

⁴ *Google Inc. c. Equustek Solutions Inc.*, 2017 CSC 34, [2017] 1 R.C.S. 824, par. 25.

⁵ *R. c. Société Radio-Canada*, 2018 CSC 5, [2018] 1 R.C.S. 196, par. 18.

⁶ *American Cyanamide Co. c. Ethicon Ltd.*, [1975] A.C. 396.

⁷ *Ville de Montréal c. Constructions Fédérales inc.*, 2020 QCCA 650, par. 55-58; 9218-2435 *Québec inc. c. Ville de Laval*, 2019 QCCA 797, par. 4; *Gestion Denis Chesnel inc. c. Syndicat des copropriétaires du Domaine de l'Eden Phase 1*, 2015 QCCA 292, par. 7 (j. unique Schragger); *Simon Giguère Produits pétroliers inc. c. Pétrolière Impériale*, 2010 QCCA 2401, par. 19 (j. unique Bich); *Enerchem Transport inc. c. Gravino*, J.E. 97-1677, [1997] J.Q. n° 2864 (QL) (C.A.), par. 31 de l'éd. QL (j. unique Brossard).

[14] Si certains tribunaux du Québec ont affirmé à l'occasion que ce n'est que lorsqu'un droit est « douteux » – par opposition à « clair » – que le juge saisi d'une demande d'injonction interlocutoire doit procéder à l'évaluation comparative des inconvénients, cette approche a été nuancée par la Cour dans l'arrêt *Groupe CRH Canada inc c. Beauregard*⁸ dans des motifs qui ont été depuis repris par la Cour⁹. C'est donc dans le cadre de l'évaluation de la balance des inconvénients que le poids des droits respectifs des parties peut être pris en compte, comme le laissait entendre le juge Baudouin dès 1991 dans *Gagné c. Bouliane*¹⁰ : « [...] la seule contravention à une loi d'ordre public, sans que le degré de contravention en soit déterminé, n'élimine pas obligatoirement la possibilité pour le juge d'évaluer comparativement les inconvénients ».

[15] Ainsi, sauf certaines rares exceptions¹¹, même lorsque le requérant réussit à établir une forte apparence de droit – comme cela doit d'ailleurs être le cas lorsqu'il s'agit d'une demande d'injonction dite « mandatoire » – et un préjudice sérieux, le juge saisi de l'affaire devrait généralement procéder à l'évaluation comparative des inconvénients et ne devrait émettre l'injonction interlocutoire que si celui qui la requiert satisfait également ce dernier critère¹².

[16] Cela ne signifie pas que l'apparence forte de droit ne joue aucun rôle dans l'analyse de la prépondérance des inconvénients, bien au contraire. Ainsi, lorsqu'une apparence forte de droit est établie, celle-ci peut faire pencher la prépondérance des inconvénients dans le cadre de la pondération requise selon ce critère¹³.

[17] Par exemple, si une loi ou un règlement limite la quantité de polluants qu'une usine peut rejeter dans l'environnement au moyen d'une norme objective, l'intérêt public que cette norme objective vise à protéger doit être pris en compte dans la pondération requise selon le critère de la balance des inconvénients. L'intérêt public que représente la norme objective commandera généralement d'accorder l'injonction interlocutoire afin d'empêcher une usine de rejeter des polluants en contravention de celle-ci, et ce, malgré qu'il pourrait en résulter de nombreux inconvénients pour l'autre partie. Il en est ainsi puisque l'intérêt public que la norme législative ou réglementaire objective vise à

⁸ *Groupe CRH Canada inc c. Beauregard*, 2018 QCCA 1063.

⁹ *Ville de Montréal c. Constructions Fédérales inc.*, *supra*, note 7, par. 58; *7593724 Canada inc. c. Ville de Longueuil*, 2019 QCCA 1958, par. 64; *9218-2435 Québec inc. c. Ville de Laval*, *supra*, note 7, par. 64.

¹⁰ *Gagné c. Bouliane*, [1991] R.J.Q. 893 (C.A.), p. 888-889.

¹¹ Ces exceptions sont énoncées à *RJR – MacDonald Inc. c. Canada (Procureur général)*, *supra*, note 3, p. 338-340 et 348; *Groupe CHR Canada inc. c. Beauregard*, *supra*, note 8, par. 74-78; et *Québec (Procureure générale) c. D'Amico*, 2015 QCCA 2138, par. 29.

¹² Voir entre autres : Robert J. Sharpe, *Injunctions and Specific Performance*, 9th ed., Toronto, Thomson Reuters Canada Limited, 2017, n^o 2.280; I.C.F. Spry, *The Principles of Equitable Remedies: Specific Performance, Injunctions, Rectification and Equitable Damages*, 9th ed., Agincourt (Ontario), The Carswell Company Ltd., 2014, p. 491; *D.D. et N.D.*, 2020 QCCS 1787, par. 21-24.

¹³ *Groupe CRH Canada inc c. Beauregard*, *supra*, note 8, par. 83.

protéger pourrait présenter un poids déterminant dans l'analyse de la prépondérance des inconvénients.

[18] Par contre, même en présence d'une norme législative qui peut apparaître « claire », on peut envisager des circonstances où la prépondérance des inconvénients pourrait militer contre une ordonnance d'injonction interlocutoire. Par exemple, bien qu'un individu ait un droit strict à son intégrité physique¹⁴ et bien que le consentement aux soins requis par un enfant de six mois qui affecte son intégrité ne puisse être donné que par les parents titulaires de l'autorité parentale¹⁵, ces droits « clairs » ou ces « fortes apparences de droit » n'empêcheraient pas nécessairement le rejet d'une demande d'injonction interlocutoire qui chercherait à faire cesser les soins prodigués à l'enfant si les circonstances le justifient selon la pondération requise selon le critère de la balance des inconvénients. On peut facilement envisager d'autres scénarios.

[19] Ainsi, un droit « clair » ou une « forte apparence de droit » combiné à un préjudice sérieux ne permettent pas d'écarter en soi le critère de la prépondérance des inconvénients, mais tendent plutôt à en déterminer le sort en fonction de l'intérêt que le droit vise à protéger. Il s'agit là d'une distinction importante qui est malheureusement quelquefois occultée. En somme, dans l'analyse de la prépondérance des inconvénients, le juge peut pondérer non seulement les préjudices respectifs des parties, mais aussi la force relative de leurs droits respectifs. C'est la précision énoncée dans l'arrêt *Groupe CRH Canada inc. c. Beauregard*.

[20] Les requérantes ont donc raison de soutenir que la conclusion du juge de première instance voulant que les intimées ne satisfaisaient pas au critère de la prépondérance des inconvénients aurait dû le conduire à refuser l'injonction interlocutoire.

[21] Cela étant, l'analyse ne s'arrête pas là puisque la conclusion du juge voulant que la balance des inconvénients favorise les requérantes n'est pas déterminante en l'espèce. En effet, le juge a erronément exclu de l'analyse de la prépondérance des inconvénients les facteurs liés à l'intérêt public, notamment le facteur de la sécurité du public. Il est manifeste que s'il avait été considéré, ce facteur aurait mené le juge à conclure que le critère de la prépondérance des inconvénients était satisfait dans ce cas-ci.

[22] Le juge a exclu de l'analyse la question de la sécurité du public au motif que les parties qui demandent l'injonction interlocutoire (les intimées en appel) peuvent « difficilement plaider pour autrui et mettre de l'avant les conséquences potentielles de l'effondrement du mur berlinois sur la population de Montréal »¹⁶. Or, lorsque les circonstances s'y prêtent, l'intérêt public fait partie intégrante de l'analyse de

¹⁴ Art. 10 du *Code civil du Québec* (« C.c.Q. »).

¹⁵ Art. 14 C.c.Q.

¹⁶ Jugement entrepris, par. 42, reproduit ci-haut.

pondération selon le critère de la prépondérance des inconvénients et peut être soulevé par l'une des parties au litige.

[23] Bien que l'intérêt public soit surtout invoqué lorsque des questions constitutionnelles ou de droit public sont en jeu¹⁷, rien n'interdit de le considérer dans d'autres contextes lorsque les circonstances s'y prêtent, surtout lorsque la sécurité du public est en cause. C'est d'ailleurs ainsi que se sont unanimement prononcés les juges Hilton, Kasirer et Wagner dans l'arrêt *4077334 Canada inc. (Solutions Voysis IP) c. Sigmasanté*¹⁸ :

[27] Voysis allègue que ces inconvénients subis par des tierces parties au litige ne doivent pas influencer l'évaluation par le juge du critère de la prépondérance des inconvénients. Cette position est erronée. Le juge se doit au contraire de prendre en considération l'intérêt public dans sa décision d'accorder ou non une injonction, particulièrement lorsque la santé du public est en jeu.

[Renvois omis]

[24] L'intérêt public – et surtout la sécurité du public – n'est pas le seul apanage des gouvernements, lesquels n'en ont pas le monopole¹⁹. Toute partie peut donc s'en prévaloir si les circonstances s'y prêtent²⁰. Il serait par ailleurs difficilement justifiable pour les tribunaux de ne pas tenir compte de la sécurité du public lorsqu'ils prononcent une injonction interlocutoire.

[25] La question est d'autant plus pertinente dans le présent dossier vu que la Ville de Montréal est mise en cause dans les procédures et qu'elle appuie la demande d'injonction interlocutoire des intimées en soulevant notamment la question de l'intérêt public²¹. Il incombait donc au juge de première instance de tenir compte de l'intérêt

¹⁷ *RJR MacDonald inc. c. Canada (Procureur général)*, *supra*, note 3, p. 343-347.

¹⁸ *4077334 Canada inc. (Solutions Voysis IP) c. Sigmasanté*, 2012 QCCA 1101, par. 27. Voir aussi *Groupe CRH Canada inc. c. Beauregard*, *supra*, note 8, par. 86-89; *Transport Éric Huberdeau c. Sous-poste de camionnage en vrac Taillon inc.* 2015 QCCS 2724, par. 30. La même règle s'applique en *common law*, puisque l'une des questions à considérer dans la pondération des inconvénients pour des dossiers qui ne soulèvent pas nécessairement une question constitutionnelle comprend la suivante : « Would the injunction prejudice the public interest or the rights of parties not before the court? » : Robert J. Sharpe, *supra*, note 12, n° 2.530 (voir aussi la jurisprudence citée par Sharpe à la note de bas de page 314 de l'ouvrage). Spry énonce la même règle : I.C.F. Spry, *supra*, note 12, p. 490-491.

¹⁹ *RJR MacDonald inc. c. Canada (Procureur général)*, *supra*, note 3, p. 343 : « Toutefois, le gouvernement n'a pas le monopole de l'intérêt public ».

²⁰ *Id.*, p. 344 : « À notre avis, il convient d'autoriser les deux parties à une procédure interlocutoire relevant de la *Charte* à invoquer des considérations d'intérêt public [...] En conséquence, nous sommes d'avis qu'il faut rejeter une méthode d'analyse qui exclut l'examen d'un préjudice non directement subi par une partie à la requête [...] ». Voir aussi la jurisprudence et les auteurs cités sous la note de bas de page 18 ci-haut.

²¹ Jugement entrepris, par. 13 : « Montréal ajoute que l'excavation en litige a été faite sans droit, car sans permis, et exige, par une mise en demeure, le remblai complet de la zone excavée au plus tard

public et tout particulièrement de la sécurité du public dans le cadre de l'évaluation de la prépondérance des inconvénients.

[26] Or, il est manifeste, dans ce cas-ci, que la sécurité du public permet de conclure que le critère de la prépondérance des inconvénients est satisfait. C'est d'ailleurs le constat même du juge dans son analyse du préjudice sérieux où il énonce ce qui suit au paragraphe 27 de ses motifs :

[27] La preuve démontre que si le mur berlinois s'affaisse, les conséquences seront catastrophiques. Non seulement il peut y avoir danger à la santé et la sécurité des employés travaillant sur le chantier, mais aussi à celles de la population et à la stabilité des édifices voisins, appartenant à la Demande. Notamment, les employés de la Demande doivent travailler pendant environ une semaine dans la zone excavée à proximité du mur berlinois pour installer la membrane sur l'extérieur de la fondation de la Tour 4. Aussi, les conduites de gaz et d'eau sont à quelques mètres du mur berlinois et peuvent être touchées par un affaissement du sol, avec les conséquences qu'on peut deviner pour la propriété de la Demande, mais aussi pour tout le quartier, alors que le mur berlinois longe une artère d'importance au centre-ville de Montréal [le boulevard René-Lévesque]. [...]

[27] La conclusion de fait du juge voulant que la vie utile du mur berlinois soit de 12 à 18 mois est amplement appuyée par la preuve. La structure de rétention en place est donc en fin de vie et arrive bientôt à la période critique²². Cette structure constitue incontestablement une menace pour la sécurité publique puisqu'elle risque une « rupture soudaine »²³ aux conséquences « catastrophiques »²⁴ tant pour les intimées que pour le public.

[28] En conclusion, en appliquant le cadre d'analyse approprié à l'injonction interlocutoire, le remblayage du terrain en cause s'impose.

[29] Quant à la proposition des requérantes de procéder à un remblayage perpendiculaire partiel, le juge de première instance l'a écarté compte tenu des contraintes physiques et la nécessité de procéder avec deux remblais perpendiculaires qui, de fait, combleront l'excavation. Il s'agit là d'une question de fait qui mérite déférence et qui, en soi, ne permet pas d'accorder la permission d'appeler.

le 31 mars prochain. Elle n'a toutefois pas encore entamé de procédures à ce sujet. [La Défense nie cette prétention et invoque que le permis d'excavation qu'elle a obtenu inclut l'espace excavé en cause] et ne s'est pas non plus constituée codemanderesse dans le présent dossier. Cela dit, elle appuie la position de la Demande en l'instance. » (Soulignement ajouté).

²² Jugement entrepris, par. 26.

²³ *Id.*, par. 10.

²⁴ *Id.*, par. 27.

POUR CES MOTIFS, LE SOUSSIGNÉ :

[30] **REJETTE** la demande pour permission d'appeler et **REFUSE** la permission d'appeler du jugement du 25 mars 2020 de la Cour supérieure, avec frais de justice.

ROBERT M. MAINVILLE, J.C.A.