

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

NO : 500-17-96881-167

COUR SUPÉRIEURE

PLACE BERNARD INC.

Demanderesse
c.

VILLE DE MONTRÉAL

Défenderesse

TRANSACTION ET QUITTANCE

ATTENDU QUE Place Bernard inc. est propriétaire de l'immeuble situé au 1250-1270, avenue Bernard, en la Ville de Montréal, arrondissement d'Outremont (ci-après l'« Immeuble ») ;

ATTENDU QUE l'immeuble est compris à l'intérieur de la zone C-2 au plan de zonage de l'arrondissement d'Outremont lequel fait partie intégrante du *Règlement de zonage (1177)*;

ATTENDU QUE *Canadian Friends of Mifal Hashas* est titulaire du certificat d'occupation numéro 0-44269 délivré le 19 juin 2015 par l'arrondissement d'Outremont lequel l'autorise déjà à occuper une partie de l'immeuble à des fins de synagogue;

ATTENDU QUE suite à la délivrance de ce certificat d'occupation, *Canadian Friends of Mifal Hashas* a occupé cette superficie à des fins de synagogue.

ATTENDU QUE dans la journée du 4 avril 2016, Place Bernard inc. a déposé auprès de l'arrondissement d'Outremont une demande de permis de construction (numéro 3001126650) afin de procéder à un agrandissement du lieu de culte existant situé au sous-sol de l'immeuble et faisant l'objet du certificat d'occupation numéro 0-44269;

ATTENDU QUE dans la journée du 4 avril 2016, *Canadian Friends of Mifal Hashas* a déposé une demande de certificat d'occupation à l'égard des locaux à être aménagés pour son bénéfice par Place Bernard inc. qui font l'objet de la demande de permis de construction numéro 3001126650;

ATTENDU QUE dans la soirée du 4 avril 2016, le conseil d'arrondissement a abandonné, séance tenante, l'adoption du projet de règlement intitulé *Règlement modifiant le Règlement de zonage (1177) relativement à la modification de la grille des usages et des normes de la zone C-2 (AO-308-C)*, lequel avait pour objet d'interdire l'usage culte et religion dans la zone C-2;

ATTENDU QUE lors de cette même séance, l'ancienne conseillère d'arrondissement, Mme Céline Forget, a déposé un avis de motion annonçant l'adoption lors d'une prochaine séance du projet de règlement intitulé : « *Règlement modifiant le Règlement de zonage (1177) relativement à la modification des grilles des usages et des normes des zones C-1 et C-2* », dont l'un des objets est d'interdire l'usage culte et religion dans la zone C-2;

ATTENDU QUE les 2 et 30 mai 2016 le conseil d'arrondissement a adopté en première et deuxième lecture le *Règlement de zonage (1177) relativement à la modification des usages du groupe communautaire de catégorie IV (usages reliés au culte, dans les zones C-1 et C-2 (AO-320-P1))*;

ATTENDU QUE le 1^{er} août 2016, le conseil d'arrondissement a adopté à titre de règlement distinct le *Règlement modifiant le Règlement de zonage (1177) relativement à la modification de la grille des usages et des normes de la zone C-2 (AO-320-B) (avenue Bernard)*;

ATTENDU QUE suivant le résultat du processus d'approbation référendaire mené par l'arrondissement d'Outremont, ce règlement est entré en vigueur le 25 novembre 2016;

ATTENDU QUE le 21 décembre 2016, Place Bernard inc. a déposé contre la Ville de Montréal une *Demande de pourvoi en contrôle judiciaire et demande introductive d'instance en dommages* au dossier de la Cour supérieure de Montréal numéro 500-17-96881-167;

ATTENDU QUE le 1^e février 2017, l'arrondissement a refusé de délivrer à Place Bernard Inc. le permis de construction faisant l'objet de la demande de permis numéro 3001126650 déposée le 4 avril 2016, laquelle est en litige dans la présente instance judiciaire;

ATTENDU QUE par son recours judiciaire Place Bernard inc. demande à la Cour supérieure les conclusions suivantes :

(i) déclarer inapplicables, invalides et inopérants les articles 59 et 60 du *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments 11-018*;

(ii) ordonner à la ville de Montréal d'émettre un permis de construction à Place Bernard inc. afin de réaliser des travaux de rénovations intérieurs pour l'aménagement d'une synagogue au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble situé au 1250-1270, avenue Bernard à Montréal (lot 1 351 774 du cadastre du Québec) ainsi que pour l'aménagement d'un logement au deuxième étage, le tout conformément aux plans déposés le 4 avril 2016 par l'architecte Bryan Wiseman;

(iii) condamner la Ville de Montréal à payer à Place Bernard inc. la somme de 180 000,00\$, *sauf à parfaire*, à titre de dédommagement pour ses pertes locatives et la somme de 50 000,00 \$ à titre de dommages exemplaires;

ATTENDU QUE les parties sont conscientes des aléas de la tenue d'une audition au mérite dans le dossier de la Cour supérieure du district de Montréal portant le numéro 500-17-96881-167;

ATTENDU QUE suite au dépôt du recours de Place Bernard Inc., les parties ont entrepris de bonne foi des pourparlers de règlement hors Cour visant à trouver un compromis mutuellement acceptable;

ATTENDU QUE les parties en sont venues à un commun accord, lequel est fait sans admission ni reconnaissance de responsabilité, dans le but notamment de mettre fin à leur différend et d'éviter les aléas découlant de la tenue d'une audition au mérite;

ATTENDU QU'il est dans l'intérêt public de l'arrondissement d'Outremont de régler hors Cour le présent dossier, selon les modalités qui suivent, lesquelles lui permettent de soutenir son objectif visant à maintenir la vocation et la vitalité commerciale de l'avenue Bernard;

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. Le préambule fait partie intégrante de la présente Transaction et Quittance (ci-après : la « Transaction ») et toutes les déclarations et son contenu ont le même effet que si elles avaient été énoncées à l'un des paragraphes de la présente Transaction et lie les parties;
2. La Ville de Montréal s'engage à délivrer à Place Bernard Inc. le permis de construction faisant l'objet de la demande de permis numéro 3001126650 du 4 avril 2016 dans les dix (10) jours suivant la signature de la présente Transaction;
3. En contrepartie de ce qui précède, Place Bernard Inc. s'engage, suite à la délivrance du permis de construction, à réduire la superficie d'implantation de l'agrandissement voué à des fins de synagogue à celle illustrée en « rose » sur les plans reproduits à l'annexe A de la présente Transaction;
4. Place Bernard Inc. s'engage également, suite à la délivrance du permis de construction, à limiter l'occupation de la superficie faisant l'objet du permis de construction qui précède à des fins de synagogue à celle identifiée en « rose » sur les plans reproduits à l'annexe A de la présente Transaction. À ce titre, il est convenu entre les parties que le certificat d'occupation que délivrera la Ville de Montréal à *Canadian Friends of Mifal Hashas* pour autoriser cette occupation sera limité à cette superficie.
5. Par ailleurs, pour soutenir la vitalité commerciale du secteur, Place Bernard inc. s'engage à aménager des locaux destinés à des fins commerciales sur la superficie illustrée en « vert » sur les plans reproduits à l'annexe A de la présente Transaction et à maintenir en tout temps la vocation commerciale de cet espace et ce, tant et aussi longtemps que seront autorisés des usages commerciaux à cet endroit en vertu du *Règlement de zonage (1177)*;

-
6. Place Bernard Inc. renonce à exercer tout usage de type culte et religion sur la superficie illustrée en « vert » sur les plans joints à la présente Transaction comme annexe « A », et ce, tant et aussi longtemps que cet usage sera prohibé en vertu du *Règlement de zonage (1177)*;
 7. Afin de mettre en œuvre les engagements souscrits par Place Bernard inc. aux termes de la présente Transaction, il est convenu que celle-ci verra, dans les dix (10) jours suivant la délivrance du permis de construction précité par la Ville de Montréal, à déposer une nouvelle demande de permis de construction pour être autorisée à procéder aux travaux de réaménagement des lieux qui sont requis dans les circonstances;
 8. En considération des engagements précités, les parties se donnent mutuellement quittance complète, finale et définitive, en capital, intérêts et frais, irrévocable et inconditionnelle ainsi qu'à leurs administrateurs, officiers, représentants, mandataires, agents, successeurs et ayants droit, quant à toutes réclamations, droits, intérêts, obligations, créances, causes d'actions, pertes, dépenses, demandes, actions, dommages ou prétentions, quelle qu'en soit la nature, présentes, passées et futures, connues ou non en date des présentes, qu'elles avaient, qu'elles ont ou pourraient avoir entre elles ou contre elles, reliées ou découlant directement ou indirectement, en tout ou en partie, des faits et cause invoqués dans le cadre des procédures judiciaires au dossier de la Cour supérieure du district de Montréal portant le numéro 500-17-96881-167;
 9. La présente Transaction est consentie sans admission de part et d'autre et ne saurait constituer un aveu de quelque nature que ce soit à l'encontre de l'une ou l'autre des parties, mais dans le seul but de régler à l'amiable le litige dans le dossier de Cour 500-17-96881-167;
 10. Les parties s'engagent à déposer au dossier de la Cour Supérieure du district de Montréal portant le numéro 500-17-96881-167 un avis de règlement chaque partie payant ses frais;
 11. La présente Transaction lie les parties de même que leurs représentants, agents, mandataires, cessionnaires, successeurs, héritiers, liquidateurs, ayants droit ainsi que toute personne pouvant leur être reliée de quelque façon que ce soit;
 12. Les parties déclarent avoir bien lu et bien compris les modalités et conditions de la présente Transaction ainsi que sa portée et ses conséquences et reconnaissent qu'elle représente fidèlement les volontés qu'elles ont exprimées;
 13. Les parties reconnaissent également avoir eu le temps nécessaire pour obtenir les conseils de leurs avocats respectifs, quant à la nature et à l'étendue des dispositions de la présente Transaction et ajoutent, en conséquence, après en avoir compris tous ses termes, y avoir consenti librement, volontairement, sans contrainte et après juste considération;

-
14. Les parties déclarent que la présente constitue une Transaction au sens de l'article 2631 et suivants du *Code civil du Québec* et est régie, gouvernée et interprétée par les lois du Québec.

EN FOI DE QUOI LES PARTIES ONT SIGNÉ COMME SUIVANT :

À Montréal, le • 2019

À Montréal, le • 2019

PLACE BERNARD INC.

VILLE DE MONTRÉAL

Par : M. Martin Rosenberg

Par : GAGNIER GUAY BIRON