



Dossier du 1250, avenue Bernard -594 rue Champagneur

Éric COUTURE A: Yves MONTY, Michel ALLEN, André GIRARD

2016-12-20 14:04

Cc: Patrice GUAY, Véronique BELPAIRE, Jean-Philippe GUAY

Historique : Ce message a été transféré.

Bonjour,

Tel que discuté, nous avons pris connaissance de l'ensemble de la documentation transmise par M. Monty le 29 novembre dernier dans le cadre de l'objet mentionné en rubrique.

À la lumière de l'article 34 du *Règlement sur la construction et transformation de bâtiments* 11-018 (Règlement 11-018), la demande de permis de transformation déposée le 4 avril 2016 par l'architecte M. Brian Wiseman était à notre avis substantiellement complète et conforme à la réglementation applicable lors de son dépôt.

En effet, cette demande :

- 1- identifie, à la fiche-bâtiment et aux plans de transformation, les usages du projet et les usages des parties du bâtiment visé par le projet (1 pièce manquante au sous-sol);
- 2- décrit, à la fiche-bâtiment et aux plans de transformation, les travaux projetés;
- 3- indique au formulaire rempli par l'arrondissement la valeur estimée des travaux;
- 4- indique au formulaire rempli par l'arrondissement le nom et les coordonnées du propriétaire et de l'architecte;
- 5- est accompagnée de la fiche-bâtiment remplie et signée par l'architecte (à noter toutefois que la fiche-bâtiment n'est pas signée par la propriétaire et aucune procuration n'est jointe);
- 6- est accompagnée de deux plans de transformation qui, à la lumière de leur contenu, permettaient à l'arrondissement d'évaluer la conformité de la demande à la réglementation dont la Ville de Montréal a la responsabilité.

Relativement au dernier point, il y a lieu de préciser que le bâtiment en litige est un bâtiment non -exempté de l'application du *Code de construction du Québec* et donc sous juridiction de la Régie du bâtiment du Québec. Dans ce contexte, nous sommes d'avis que les plans manquants, soit les plans signés et scellés par un ingénieur pour les travaux reliés à la cloison à retirer et au nouveau plancher à construire suite au retrait de l'escalier (capacité portante) de même que les plans révisés par l'architecte indiquant la localisation des issues et le calcul de la population par aire de plancher, contiennent des éléments n'ayant pas à être contrôlés par l'arrondissement en vertu du Règlement 11-018.

Puisque l'arrondissement avait en main toutes les informations lui permettant de s'assurer du respect de la réglementation dont elle a la responsabilité, nous sommes d'avis que la demande était substantiellement complète et conforme. Cette demande ayant été déposée alors qu'il n'y avait aucun effet de gel, celui du 2 novembre ayant expiré le 2 janvier, la propriétaire a droit au permis requis.

De plus, nous sommes d'avis que l'arrondissement ne peut s'appuyer sur l'arrêt *Boyd Builders c. Ottawa* pour plaider que la demande doit être analysée en vertu de la nouvelle réglementation puisque l'arrondissement n'a pas fait preuve de diligence raisonnable pour adopter la réglementation en cause. En effet, le délais de plus de 5 mois entre le 2 novembre 2015 et le 4 avril 2016, sous réserve d'une justification de l'arrondissement, est trop long pour enclencher le principe énoncé par cet arrêt de la Cour suprême.

Enfin, si nous en étions arrivés à la conclusion que la demande n'était pas substantiellement complète, il aurait été nécessaire de déterminer si l'avis de motion du 4 avril 2016 était applicable puisqu'il s'agissait d'un deuxième avis de motion pour le même règlement, le premier ayant été donné le 2 novembre 2015. Nous sommes d'avis que la jurisprudence depuis au moins 2005 ne permet pas d'adopter des avis de

motions de manière successive à moins d'une situation exceptionnelle. Toutefois, un arrêt de la Cour d'appel de 1999 considère comme non successif un avis de motion qui n'est pas donné dans le délai de deux mois. Nous ne sommes pas confortables avec cette décision qui permettrait de prolonger l'effet d'un avis de motion simplement en attendant son expiration et en le renouvelant quelques jours après. Cette manière de procéder ne respecte pas l'esprit de la loi. Ceci dit, nous ne pouvons prédire de quelle manière conjuguerait aujourd'hui la Cour d'appel une situation comme la nôtre avec la jurisprudence énoncée depuis 2005. Toutefois, nous croyons qu'elle devrait trancher en faveur du citoyen et déterminer que les deux avis de motion ont pour effet de bloquer le projet de la propriétaire pour une durée supérieure à ce que la loi prévoit et conclure que l'avis de motion du 4 avril 2016 n'a produit aucun effet de gel, ce qui permettrait à la propriétaire de compléter sa demande et d'obtenir son permis en vertu de la réglementation en vigueur à cette date.

Si vous avez des questions relativement à notre opinion, n'hésitez pas à communiquer avec moi.

Salutations,

Éric

**Éric Couture**  
avocat et urbaniste

**Montréal** 

**Service des affaires juridiques**

Direction des affaires civiles – Droit public et législation  
Téléphone: 514 872.6868 – Télécopieur: 514 872.1675  
Courriel: eric.couture@ville.montreal.qc.ca

---

**GAGNIER**  
**GUAY**  
**BIRON**  
AVOCATS  
NOTAIRES

775, rue Gosford  
4<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec)  
H2Y 3B9

AVERTISSEMENT : Ce courriel et les pièces qui y sont jointes sont destinés exclusivement au(x) destinataire(s) mentionné(s) ci-dessus et peuvent contenir de l'information privilégiée ou confidentielle. Si vous avez reçu ce courriel par erreur, ou s'il ne vous est pas destiné, veuillez le mentionner immédiatement à l'expéditeur et effacer ce courriel ainsi que les pièces jointes, le cas échéant. La copie ou la redistribution non autorisée de ce courriel peut être illégale.