**[54:A:2]**

**Affidavit**

[*no du dossier de la cour*]

COUR DE L'ONTARIO (DIVISION GÉNÉRALE)

[*intitulé de l'instance*]

AFFIDAVIT DE [*nom*]

Je soussigné, [*nom*], de la/du [*cité,* *ville, etc.*] de ..., dans le/la [*comté, municipalité régionale, etc.*] de ..., procureur, DÉCLARE SOUS SERMENT :

1. Je suis un administrateur et un dirigeant de Les propriétés [*dénomination sociale*] limitée, la requérante dans la présente requête.

2. En ... 19 ..., Les propriétés [*dénomination sociale*] limitée est devenue propriétaire enregistrée de la propriété visée dans la présente requête, savoir la parcelle et étendue de terrain ainsi que les bâtiments qu'elle comporte, parcelle qui est située dans la ville de ..., dans le comté de ..., et qui est constituée d'une partie du lot urbain [*numéro*] du côté sud de la rue ... ouest, au [*numéro*], rue ... ouest, dans la ville de ... . Une description plus détaillée de la parcelle en cause figure dans la pièce «A» ci-jointe.

3. Les propriétés [*dénomination sociale*] limitée avait l'intention d'utiliser le bien-fonds pour la construction d'un immeuble à bureaux de ... étages, immeuble qui devait être achevé au milieu de l'année 19 ...

4. À l'automne 19 ..., des négociations ont été engagées avec la Compagnie d'assurance [*dénomination sociale*] concernant la location par la compagnie d'une partie des locaux de l'immeuble à bureaux que Les propriétés [*dénomination sociale*] limitée projetait de construire sur le bien-fonds. À cette époque, les devis, les perspectives et les plans d'étage de l'immeuble à bureaux projeté avaient été complétés.

5. En conséquence des négociations, la Compagnie d'assurance [*dénomination sociale*] a signé une offre de bail relative aux locaux de l'immeuble à bureaux projeté occupant environ ... pieds carrés et constituant la totalité des ... et ... étages et la partie est du ... étage pour une durée de ... ans à partir de la date d'occupation. J'ai accepté l'offre de bail le [*date*]. Est jointe la pièce «B», qui constitue une copie de l'offre de bail.

6. Par la suite, Les propriétés [*dénomination sociale*] limitée a présenté les plans de l'immeuble à bureaux projeté à la ville de ... et a demandé un permis de construire. Cette demande a été rejetée au motif que l'immeuble en question ne respectait pas les plans de la ville de ... visant la réexploitation du côté sud de la rue ... ouest, devant l'Hôtel de ville, et que la ville de ... ne le jugeait pas acceptable.

7. Les propriétés [*dénomination sociale*] limitée a alors informé la ville de ... qu'elle avait l'intention de construire un autre immeuble à bureaux sur la propriété visée conformément à un permis de construire que le propriétaire enregistré antérieur de la propriété avait déjà obtenu et que Les propriétés [*dénomination sociale*] limitée avait acheté avec le bien-fonds. Les représentants de la ville ont également exprimé leur insatisfaction à l'égard de cet autre immeuble à bureaux, et Les propriétés [*dénomination sociale*] limitée a été informée que la ville de ... avait l'intention d'exproprier le bien-fonds visé afin d'empêcher qu'il s'y construise un ouvrage inacceptable.

8. Le [*date*], la ville de ... a enregistré un plan d'expropriation de la propriété en cause. Ce plan visait également certains biens-fonds contigus appartenant à la Banque [*nom*] et à la Société [*dénomination sociale*] limitée. La ville de ... a ensuite demandé à la Commission des affaires municipales de l'Ontario l'autorisation d'appliquer les fonds nécessaires au versement de l'indemnité pour les biens-fonds expropriés.

9. L'audience devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario a commencé au début de ... 19 ..., et, après quelques jours, le président de la Commission a indiqué que la demande de la ville de ... serait approuvée par la Commission des affaires municipales de l'Ontario, mais qu'il serait préférable que les parties transigent sur cette affaire entre elles. L'audience a donc été ajournée, et les parties ont entamé des négociations en vue d'une transaction. Le [*date*], un procès-verbal de transaction a été signé par Les propriétés [*dénomination sociale*] limitée, la Société [*dénomination sociale*] limitée, la Banque [*nom*] et, ultérieurement, par la ville de ..., relativement à la réexploitation des biens-fonds situés à l'angle sud-ouest de la rue ... ouest et de la rue ... dans la ville de ... . Ces biens-fonds comprenaient le bien-fonds visé.

10. La ville de ... a enregistré le procès-verbal de transaction susmentionné sur lesdits biens-fonds le [*date*]. Une copie de ce procès-verbal est jointe comme pièce «C».

11. Ce procès-verbal de transaction prévoit un échange de terrains entre les parties. Selon ses dispositions, Les propriétés [*dénomination sociale*] limitée échangeait avec la ville de ... une partie de son terrain situé sur le côté est de la propriété visée, contre une bande de terrain située à l'ouest de cette propriété. Le paragraphe numéro ... du procès-verbal de transaction prévoit que l'échange des terrains constitue une contrepartie essentielle de la transaction.

12. Ce procès-verbal de transaction et la convention d'exécution subséquente prévoient que Les propriétés [*dénomination sociale*] limitée construira un nouvel immeuble à bureaux sur le nouveau bien-fonds conformément au procès-verbal de transaction. Les propriétés [*dénomination sociale*] limitée a l'intention de construire le nouvel immeuble à bureaux projeté sur le nouveau bien-fonds, mais, en raison des mesures d'expropriation susmentionnées, du procès-verbal de transaction et de la convention d'exécution qui a suivi, il lui est impossible de construire l'immeuble sur la propriété qui fait l'objet de l'offre de bail signée par la Compagnie d'assurance [*dénomination sociale*] et dont il est question aux paragraphes 2, 3, 4 et 5 du présent affidavit. En outre, le type et la taille de l'immeuble à bureaux que Les propriétés [*dénomination sociale*] limitée a l'intention de construire doivent respecter le procès-verbal de transaction et la convention d'exécution, et cet immeuble doit nécessairement être tout à fait différent de celui dont il est question dans l'offre de bail susmentionnée en ce qui a trait à sa conception, à sa taille, à ses matériaux et à presque toutes ses autres caractéristiques.

13. Sans avoir commis de faute, Les propriétés [*dénomination sociale*] limitée a été frustrée de sa capacité d'exécuter et de respecter l'offre de bail signée par la Compagnie d'assurance [*dénomination sociale*] et elle a vu l'exercice de cette capacité devenir impossible. Peu après la signature de cette offre de bail le ... 19 ..., la Compagnie d'assurance [*dénomination sociale*] est devenue parfaitement au courant de l'impossibilité pour Les propriétés [*dénomination sociale*] limitée d'exécuter et de respecter cette offre de bail. Cette connaissance s'est maintenue constamment par la suite. La Compagnie d'assurance [*dénomination sociale*] était au courant des mesures d'expropriation entreprises par la ville de ..., et ses procureurs se sont présentés à l'audience devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario et étaient parfaitement au fait de la teneur du procès-verbal de transaction. Aucune objection n'a été formulée. Les propriétés [*dénomination sociale*] limitée a en tout temps agi de bonne foi dans ses rapports d'affaires avec la Compagnie d'assurance [*dénomination sociale*] et elle l'a tenue très bien informée de toutes les questions exposées ci-dessus.

14. Est jointe comme pièce «D» une copie de la lettre datée du [*date*] que j'ai envoyée à [*nom*], un agent de Immeubles [*dénomination sociale*] limitée, qui a participé aux négociations entre la Compagnie d'assurance [*dénomination sociale*] et moi.

15. Sont respectivement jointes comme pièces «E» et «F» des copies des lettres datées du [*date*] et du [*date*] qui ont été adressées à la Compagnie d'assurance [*dénomination sociale*].

16. Par acte formaliste bilatéral daté du [*date*] et enregistré au bureau d'enregistrement de la division d'enregistrement des actes de ... le [*date*], la Compagnie d'assurance [*dénomination sociale*] a tenté de se céder à elle-même l'offre de bail qu'elle avait signée avec moi, dont il est question au paragraphe 5 ci-dessus et qui est identifiée comme la pièce «B». Aucun avis de cette cession n'a été signifié à Les propriétés [*dénomination sociale*] limitée. Une copie de cette cession est jointe comme pièce «G».

17. Une partie du bien-fonds décrit dans la cession de l'offre de bail est un bien-fonds qui doit être transféré par Les propriétés [*dénomination sociale*] limitée à la ville de ... dans le cadre de l'échange des biens-fonds prévu au procès-verbal de transaction susmentionné et mentionné au paragraphe 11 ci-dessus.

DÉCLARÉ SOUS SERMENT, etc.