**[66:B:2]**

**Affidavit**

[*no du dossier de la cour*]

COUR DIVISIONNAIRE

[*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 ..., promoteur , DÉCLARE SOUS SERMENT :

1. Je suis le président de la requérante, Investissements [*dénomination sociale*] Limitée.

2. La requérante et [*nom*] sont, en vertu d'une fiducie, les propriétaires de certains biens-fonds situés dans la ville de ...; ces bien-fonds se trouvent plus précisément décrits dans l'Annexe A de l'avis de requête en révision judiciaire («le bien»). La propriété en question s'étend sur environ quatre-vingt pour cent (80 %) du bloc borné par la rue [*nom*] ouest, la rue [*nom*], la rue [*nom*] et la rue [*nom*] de la ville de ...

3. La requérante a acheté son intérêt sur le bien il y a plusieurs années dans l'intention de le développer et d'y construire un hôtel-résidence. Au cours de l'année 19..., une fois les différentes parcelles réunies, la requérante a commencé l'arpentage des biens-fonds et a tenu des discussions préliminaires avec les représentants du service des bâtiments et du service de zonage de la ville intimée concernant la faisabilité du projet. En 19..., des analyses de sol ont été effectuées; ces analyses ont été complétées en 19.... En 19..., les architectes employés par la requérante ont commencé à dresser les croquis et les devis exigés par la ville intimée en vertu de son règlement de construction [*numéro*]. Leurs efforts avaient pour but la délivrance des permis de construire.

4. Tout au long de l'année 19... et tôt en 19..., au fur et à mesure de l'élaboration et de la préparation des plans, la requérante et ses architectes ont régulièrement rencontré les représentants du service des bâtiments de la ville. Lors de ces rencontres, chaque aspect important des plans et devis de la requérante était examiné, de sorte que les plans et devis qui ont ensuite été présentés traduisaient les points de vue, les propositions et les recommandations formulés par les représentants de la ville.

5. À l'époque à laquelle la requérante a préparé ses documents et à l'époque à laquelle elle a présenté sa première demande de permis de construire, la ville avait pour pratique de diviser la délivrance du permis de construire en trois étapes; ainsi délivrait-elle successivement un permis d'excavation, un permis de fondation et un permis de superstructure. À l'époque en cause, la ville exigeait que les demandes de permis d'excavation, de fondation et de superstructure soient présentées ensemble dès le départ; elle délivrait alors des récépissés relativement aux différentes étapes de la demande. L'intimée n'a pas exigé la présentation de tous les documents énumérés à l'Article VI du règlement de construction [*numéro*] pour la délivrance du seul permis d'excavation; un nombre restreint de plans et devis lui suffisaient à cet égard. Elle a toutefois exigé d'autres plans, devis et croquis à l'étape de la demande du permis de fondation et du permis de superstructure.

6. Cette façon de faire comporte des avantages importants. Le règlement de construction [*numéro*] exige une très grande quantité de plans et devis dans le cas d'un projet de construction de l'envergure de celui de la requérante. Un promoteur-entrepreneur doit consacrer des mois à la préparation des plans et devis nécessaires à la délivrance du seul permis d'excavation. Il faut ensuite plusieurs mois aux inspecteurs des plans de la ville pour les examiner minutieusement. En divisant la délivrance du permis en trois étapes, la ville évite, à l'étape de l'excavation, de crouler sous la pléthore de détails des plans et devis nécessaires à la réalisation complète du projet. L'examen de l'ensemble des documents entraînerait beaucoup de retard dans la délivrance des permis de construire.

7. En fait, lors de discussions que j'ai eues à la fin de 19... avec [*nom*], qui était alors l'inspecteur principal des plans, section zonage, du service des bâtiments de la ville, celui-ci a demandé instamment à la requérante de ne pas présenter tous à la fois les plans et devis nécessaires à la délivrance d'un permis de fondation et d'un permis de superstructure; la requérante a reçu l'instruction de se limiter aux plans et devis nécessaires à la délivrance du permis d'excavation pour ensuite tenir avec les représentants de l'intimée les discussions et l'examen relatifs aux autres plans et devis exigés relativement aux étapes ultérieures.

8. Vers le [*date*], la requérante a présenté une demande de permis de construire au service des bâtiments de la ville relativement à l'hôtel-résidence qu'elle veut établir sur les biens-fonds. À cette occasion, elle a versé à l'intimée les droits prescrits pour le permis et elle a déposé auprès d'elle une demande de délivrance de permis d'excavation à laquelle elle a joint les plans, les devis, les croquis, le plan d'ensemble et le levé requis par l'intimée. Conformément à la pratique décrite ci-dessus, l'intimée a remis à la requérante un récépissé distinct pour chaque partie de sa demande de permis, savoir l'excavation, la fondation et la superstructure. Les pièces «A», «B» et «C» constituent respectivement des copies des récépissés remis après la présentation par la requérante des demandes visant l'excavation, la fondation et la superstructure. Lors de la présentation de ces demandes, la requérante a payé à la ville tous les droits nécessaires pour la défrayer relativement à l'examen des plans et devis justificatifs.

9. Les plans et devis déposés par la requérante pour la délivrance du permis d'excavation comprenaient des croquis généraux se rapportant à l'architecture, à la structure et aux aspects mécaniques du projet dans son entier.

10. Il a fallu près de cinq mois en tout à la ville pour examiner et approuver les plans et devis qui se rapportaient au seul permis d'excavation. Le [*date*], la demande et les documents justificatifs de la requérante ayant été examinés par toutes les instances municipales et provinciales concernées, le directeur de la construction de l'intimée a délivré le permis de construire [*numéro*] relativement à la propriété visée. Le directeur de la construction a aussi approuvé la demande, les plans, les devis, les croquis et le plan d'ensemble de la requérante en y apposant l'estampille officielle du service des bâtiments. Une copie du permis de construire [*numéro*] est jointe comme pièce «D».

11. Au [*date*], les travaux projetés par la requérante respectaient tous les règlements de l'intimée, tous les règlements de la municipalité de ... ainsi que les lois de l'Ontario. À l'époque, le règlement municipal de zonage applicable à la propriété était le règlement [*numéro*]. Ces biens-fonds, qui font partie du secteur de [*nom*] Improvement, ont reçu la cote de zonage C3, une cote permettant les commerces ainsi que les industries lourdes et, en conséqence, l'utilisation commerciale et industrielle des biens-fonds, y compris l'édification d'hôtels-résidences.

12. Le [*date*], la requérante a présenté une demande de renouvellement du permis [*numéro*]. Ce renouvellement a été accordé le [*date*]. Une copie de la demande de renouvellement de la requérante et de l'approbation du service des bâtiments de l'intimée sont jointes comme pièce «E».

13. Le [*date*], le conseil de la ville intimée a adopté le règlement [*numéro*], qui modifiait le règlement existant [*numéro*] en retirant les hôtels-résidences de la liste de la cote C3. Une copie du règlement [*numéro*] est jointe comme pièce «F». Au mieux de ma connaissance, ce règlement n'a pas été approuvé par la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

14. Le [*date*], le conseil de la cité intimée a adopté le règlement [*numéro*] qui modifiait le règlement municipal de zonage existant en imposant des restrictions relatives à la hauteur des bâtiments et des constructions du secteur de [*nom*] Improvement. Toutefois, ce règlement soustrayait expressément à son application la pièce bornée par la rue ... ouest, la rue ..., la rue ... et la rue ..., un bloc à l'intérieur duquel se trouve le bien. Une copie conforme du règlement [*numéro*] est jointe comme pièce «G».

15. Le [*date*], la requérante a présenté une demande de renouvellement du permis [*numéro*]; ce renouvellement a été obtenu le [*date*]. La demande de renouvellement ainsi que l'approbation du service des bâtiments de la ville sont jointes comme pièce «H». Le permis en question a été renouvelé jusqu'au [*date*]. Lorsque [*nom*], inspecteur principal des plans, section zonage, du service des bâtiments de la cité, a renouvelé le permis, il m'a affirmé que la requérante avait droit à un autre renouvellement de celui-ci.

16. Le [*date*], la requérante a présenté une demande de permis de démolir. Son intention était d'enlever les structures existantes du bien visé et de commencer les travaux d'excavation le plus rapidement possible. Le permis n'a toujours pas été délivré. La requérante avait également travaillé à la préparation des plans et devis relatifs aux permis autorisant le creusage de la fondation et la construction de la superstructure de son hôtel-résidence.

17. Le [*date*], j'ai reçu, pour le compte de la requérante, un avis d'audience en date du [*date*] du secrétaire de la ville. Cet avis avait trait à une réunion du comité des bâtiments et de l'exploitation de la cité qui devait avoir lieu le [*date*] et au cours de laquelle il serait discuté d'un projet de dispositions restreignant à ... mètres la hauteur des ouvrages du bloc borné par la rue ... ouest, la rue ..., la rue ... et la rue .... L'avis indiquait aussi que le comité entendrait les observations de la requérante concernant cette question.

18. En plus de l'avis d'audience, j'ai reçu copie des lettres suivantes :

i) une lettre datée du [*date*] que le comité d'aménagement de [*nom*] a fait parvenir à [*nom*], secrétaire du comité des bâtiments et de l'exploitation de l'intimée;

ii) une lettre datée du [*date*] que le planificateur en chef et directeur administratif du conseil d'aménagement de l'intimée a fait parvenir au comité des bâtiments et de l'exploitation;

iii) un croquis illustrant l'utilisation actuelle du sol et le zonage actuel des biens-fonds visés;

iv) un croquis montrant l'emplacement des biens-fonds dans le secteur de [*nom*] Improvement.

Des copies de l'avis d'audience et des quatre lettres qui l'accompagnaient sont respectivement jointes comme pièce «I», «J», «K», «L» et «M».

19. Le [*date*] était un vendredi et la réunion dont il est question dans l'avis devait avoir lieu le lundi suivant. J'ai tenté de contacter mon procureur, sans succès. Par conséquent, j'ai immédiatement communiqué avec [*nom*] et je lui ai demandé de reporter la tenue de la réunion de quatre semaines. Je lui ai expliqué que j'avais été incapable de rejoindre mon procureur et de lui donner mes instructions; il ne serait donc pas en mesure de préparer les observations de la requérante au comité. [*Nom*] m'a suggéré de mettre ma demande sur papier et de la lui envoyer. J'ai suivi son conseil. Ma conversation avec [*nom*] m'a laissé croire que la réunion allait être ajournée. Je n'ai jamais été avisé du fait que l'audience allait être tenue en dépit de ma demande.

20. Pendant la soirée du [*date*], on m'a informé qu'une réunion du comité des bâtiments et de l'exploitation avait été tenue malgré la demande d'ajournement de la requérante. Il y avait été traité du projet de la requérante. J'ai également appris que cette question allait être étudiée par le comité exécutif de la ville le [*date*], et par le conseil de la ville le [*date*]. Le [*date*], j'ai écrit au conseil de la ville. Ma lettre énonçait les faits précités et sollicitait à nouveau une possibilité raisonnable de faire valoir les observations que l'avis d'audience avait invité la requérante à présenter. Cette lettre a été remise à personne au bureau du secrétaire de la ville dans l'après-midi du [*date*]. Une copie de la lettre en date du [*date*] est jointe comme pièce «N».

21. Le matin du [*date*], j'ai rencontré mes procureurs et je leur ai parlé des faits précités. J'ai ajouté que le conseil de la ville allait tenir une réunion au sujet de cette affaire l'après-midi même. J'étais présent quand mes procureurs ont essayé de joindre [*nom*], conseiller municipal senior du secteur [*nom*] Improvement, par téléphone. Ils n'ont pu communiquer avec lui. En conséquence, un représentant de mes procureurs s'est présenté à la salle du conseil de l'hôtel de ville pour obtenir un ajournement de la réunion. L'ajournement a été refusé et le conseil de la ville a étudié la question ce jour-là de même que le [*date*].

22. Est jointe comme pièce «O» une copie de la recommandation du comité des bâtiments et de l'exploitation voulant que la disposition du règlement [*numéro*] excluant le bloc borné par la rue ... ouest, la rue ..., la rue ... et la rue ... de son application soit radiée. [*Nom*], le secrétaire de la ville, m'a remis le document; les recommandations y figurant ont été adoptées par le conseil de l'intimée lors de sa réunion en date du [*date*] et du [*date*].

23. Est jointe comme pièce «P» une copie du règlement [*numéro*], qui a été adopté par le conseil de la ville le [*date*] et qui modifie le règlement [*numéro*] en radiant l'exclusion prévue dans ce dernier à l'égard du secteur borné par la rue ... ouest, la rue ..., la rue ... et la rue ....

24. Le [*date*], agissant pour le compte de la requérante, j'ai déposé une demande de renouvellement du permis d'excavation [*numéro*] pour une dernière période de six mois. À cette même occasion, j'ai également déposé les plans et devis dont la requérante avait besoin pour obtenir un permis de fondation. Le permis d'excavation a expiré le [*date*]. Vers le [*date*], j'ai reçu une lettre datée du [*date*] de ..., commissaire des bâtiments de l'intimée. Dans sa lettre, [*nom*] m'informait que le comité des bâtiments et de l'exploitation, lors d'une réunion tenue le [*date*], avait donné à [*nom*] l'instruction de ne pas approuver la demande de renouvellement du permis d'excavation relatif au projet d'hôtel-résidence de la réquérante. Une copie de cette lettre est jointe comme pièce «Q». La requérante n'a aucun autre élément d'information de la cité en ce qui concerne sa demande de permis de fondation.

25. J'exerce des activités de promoteur-entrepreneur dans la ville de ... depuis 25 ans. Au cours de ces années, j'ai constaté que, peu importe les changements ultérieurs de zonage, les permis de construire du genre de celui de la requérante étaient invariablement renouvelés par la ville pour une période de deux ans. Des projets de l'ampleur de celui de la requérante ne pourraient jamais être réalisés si les promoteurs ne pouvaient obtenir de tels renouvellements. La requérante s'est fondée sur cette façon d'agir et sur les déclarations des représentants de l'intimée dont il est fait état au paragraphe 15 pour aller de l'avant avec son projet. La requérante a dépensé environ ... $ pour réunir les parcelles de terrain qui seraient mises en valeur; les honoraires des architectes qui ont oeuvré au projet s'élèvent à eux seuls à environ ... $; l'assemblage du bien-fonds mis à part, la requérante a contracté une dette d'environ ... $ pour faire avancer le projet. La requérante a conçu ses plans et devis en fonction des points de vue exprimés par les représentants de la ville et elle a collaboré avec celle-ci tout au long de l'avancement du projet. Le refus de la ville de renouveler le permis de la requérante ne s'accompagne d'aucune justification ni explication et il met en péril l'ensemble du projet de la requérante.

DÉCLARÉ SOUS SERMENT, etc.