

CANADA

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre civile)

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-126884-231

ÉMILE BENAMOR, résidant et domicilié
au 808, rue Berri, en la ville et district
judiciaire de Montréal, province de
Québec, H2Y 3E7

Demandeur

c.

VILLE DE MONTRÉAL, personne morale
de droit public ayant son hôtel de ville au
275, rue Notre-Dame Est, en la ville et
district judiciaire de Montréal, province de
Québec, H2Y 1C6

Défenderesse

**DEMANDE INTRODUCTIVE D'INSTANCE
EN DOMMAGES-INTÉRÊTS**
(Art. 141 C.p.c.)

**AU SOUTIEN DE SA DEMANDE INTRODUCTIVE D'INSTANCE, LE DEMANDEUR
EXPOSE RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :**

RÉSUMÉ

1. Un incendie criminel s'est déclaré dans un des immeubles du Vieux-Montréal du demandeur ;
2. La défenderesse ville de Montréal, par les agissements de ses préposés, représentants ou mandataires, et notamment du Service de sécurité incendie de Montréal (ci-après le « **SSIM** ») autant en matière préventive qu'au moment de son intervention pour éteindre l'incendie, démontre d'importantes lacunes devant être qualifiées de fautes et engageant sa responsabilité à l'égard du demandeur ;

3. Après l'incendie, la défenderesse ville de Montréal a poursuivi ses agissements fautifs en faisant des déclarations fausses et préjudiciables, celles-ci constituant de la diffamation à l'égard de monsieur Benamor personnellement, de son entreprise ou de ses immeubles ;
4. Les propos des représentants ou mandataires de la ville de Montréal ont alimenté les médias de toutes parts, occasionnant un préjudice important au demandeur ;
5. En conséquence, la défenderesse doit être tenue responsable de tous les préjudices ayant découlé de ses agissements fautifs à l'égard du demandeur, pour lesquels il demande à être indemnisé ;

LES PARTIES

6. Le demandeur Émile Benamor est propriétaire de plusieurs immeubles, incluant l'immeuble patrimonial portant l'adresse 224, place d'Youville, dans l'arrondissement de Ville-Marie, en la ville de Montréal, province de Québec, H2Y 2B4 et sis sur le lot portant le numéro de cadastre 1 181 027 (ci-après l'« **Immeuble** »), le tout tel qu'il appert de l'index des immeubles et de l'acte de vente présentés au soutien des présentes, en liasse, comme pièce **P-1** ;
7. La défenderesse ville de Montréal (ci-après la « **Ville** ») est une personne morale de droit public principalement régie par les dispositions de la *Loi sur les cités et villes* ainsi que par de la *Charte de la Ville de Montréal* ;

LES FAITS

8. Le 16 mars 2023, un incendie criminel se déclare dans l'Immeuble, celui-ci étant loué à des particuliers sur une base annuelle par le demandeur ;
9. Un locataire sur les lieux appelle le demandeur pour l'en informer et ce dernier se rend aussitôt sur les lieux pour constater l'état de la situation concernant son immeuble ;
10. Étant tout près au moment des faits, le demandeur est donc sur les lieux dès les premières minutes de l'incendie alors que celui-ci est localisé dans l'entrée de l'Immeuble et de petite envergure ;
11. Toutefois, le demandeur détient de précieuses informations et ce dernier est soucieux de les transmettre rapidement aux pompiers responsables et présents sur les lieux ;
12. En effet, il s'agit d'informations vitales puisque le demandeur sait que des occupants sont très probablement à l'intérieur et pourraient nécessiter une aide immédiate au vu du feu qui sévit dans l'Immeuble ;
13. Or, les responsables sur place ne sont pas disposés à entendre le demandeur ;

14. De plus, les véhicules, les équipements et les pompiers sur place sont très restreints, le tout tel qu'il appert des photos présentées au soutien des présentes, en liasse, comme pièce **P-2** ;
15. Autrement dit, les efforts déployés sur place pour réfréner l'incendie ne le sont que très sommairement et sont insuffisants, le tout tel qu'il le sera démontré plus amplement à l'audition ;
16. Au moment de l'incendie et dans les jours qui suivent, les préposés, représentants ou mandataires de la Ville font plusieurs déclarations au sujet de l'incendie et du demandeur dont les propos seront ensuite rapportés à maintes reprises dans les médias ;
17. Dans le cadre de ces déclarations, le demandeur est sévèrement pointé du doigt, l'incendie lui est reproché et des faussetés sont répandues ;

LES FAUTES ET LE LIEN DE CAUSALITÉ

La responsabilité de la Ville en matière de prévention des incendies

18. L'Immeuble du Vieux-Montréal est bien connu, ayant d'ailleurs été nommé l'Édifice William-Watson-Ogilvie, celui-ci est classé patrimonial afin d'être conservé et protégé et rendant cet Immeuble hautement complexe à maints égards ;
19. Cette complexité tient d'abord au fait que l'Immeuble n'a pas été conçu selon les nouvelles normes contemporaines qui n'existaient pas au moment de sa construction, et non plus pour permettre de recevoir de telles modifications datant d'une autre époque ;
20. D'autant plus que, de par son statut patrimonial, l'Immeuble est fortement encadré ainsi que les travaux autorisés à celui-ci, incluant le fait que certains travaux sont totalement impossibles à réaliser, notamment en raison de la Ville qui refuse toute modification ou altération qui soit visible par rapport à la construction patrimoniale d'origine ;
21. Ce fait n'a toutefois pas empêché la Ville d'émettre les permis et autorisations nécessaires aux usages locatifs exercés avant même son acquisition par le demandeur, et ce, en dépit des règles provinciales en matière de sécurité incendie ;
22. Si bien que l'Immeuble, sa configuration et les usages y étant exercés étaient tous connus et même approuvés par la Ville qui y avait donné son aval en émettant les permis de transformation tels qu'aux plans leur ayant été soumis ;
23. Malgré ce qui précède, dans les dernières années, soit de 2009 à 2019, la Ville a formulé plusieurs exigences au demandeur par rapport à la prévention et à la sécurité incendie de l'Immeuble ;

24. En ce sens, le demandeur a reçu certains constats d'infractions à quelques occasions, mais certains des correctifs demandés par la Ville s'avérant loufoques, non fondés ou impossibles à réaliser, nombreux d'entre eux ont été annulés, réglés ou pour lesquels le demandeur a été acquitté ;
25. Quoi qu'il en soit, le demandeur a toujours collaboré et effectué les correctifs nécessaires au fil des ans, et ce, malgré que son Immeuble représente de sérieux défis en lien avec sa conception initiale en 1890 et son statut d'immeuble patrimonial ;
26. Par ailleurs, dans le cadre de ces déclarations publiques, la mairesse Valérie Plante a reconnu la responsabilité de la Ville en matière d'inspection, le tout tel qu'il appert des articles journalistiques présentés au soutien des présentes, en liasse, comme pièce **P-3** ;
27. Inspections qui, alors que la mairesse avait officiellement annoncé un « blitz » préventif, se sont fait beaucoup plus rares depuis ses déclarations, et ce, en dépit de ses promesses et de la tragédie ayant touché l'Immeuble du demandeur en mars dernier, le tout tel qu'il appert des articles journalistiques présentés au soutien des présentes, en liasse, comme pièce **P-4** ;

Les correctifs imposés par la Ville

28. Dès 2010, alors que le demandeur est tout récemment propriétaire de l'Immeuble, qui est pourtant resté dans le même état durant de nombreuses années, le SSIM formule plusieurs correctifs au demandeur à l'égard de son Immeuble ;
29. Notamment concernant la porte d'entrée de l'Immeuble menant aux logements et donnant au niveau de la rue du Port, celle-ci étant en fait une porte en bois de plusieurs pouces d'épaisseur datant de plus de 100 ans, ayant une valeur patrimoniale inestimable, et ne pouvant donc d'aucune façon être modifiée ou remplacée, le tout tel qu'il appert des photos disponibles sur Google, présentées au soutien des présentes, en liasse, comme pièce **P-5** ;
30. En raison de ce qui précède, ladite porte ne correspond pas aux normes contemporaines en matière de sécurité incendie et bénéficie de droits acquis, notamment quant au fait que cette dernière ouvre par l'intérieur, plutôt que par l'extérieur, ce que le SSIM a soudainement jugé comme étant non sécuritaire ;
31. Dans un premier temps, le SSIM a donc exigé que cette porte donnant directement sur la rue soit déverrouillée en permanence, le tout tel qu'il appert du rapport d'infraction général et du constat d'infraction, présentés au soutien des présentes, en liasse, comme pièce **P-6** ;
32. Le demandeur refuse de déverrouiller la porte, voyant un grave problème de sécurité au fait de donner accès à l'Immeuble à toute personne en tout temps, et il tente à plusieurs reprises de faire valoir cet élément auprès de la Ville ;

33. En guise de représailles, la Ville a émis neuf (9) constats d'infraction afin de forcer la main au demandeur ;
34. Le demandeur a fait une entente de règlement avec le procureur aux poursuites pénales en plaçant coupable à quatre (4) des constats afin que les cinq (5) autres soient retirés, et ce, incluant celui concernant le verrouillage de la porte d'entrée ;
35. Toutefois, l'entente de règlement nécessitait également que la porte en question doive absolument rester déverrouillée, et ce, malgré les protestations du demandeur ;
36. Depuis ce jour, de guerre lasse, la porte d'entrée sur la rue du Port et donnant accès aux logements est restée déverrouillée à tous, sans dispositif de sécurité possible pour les occupants de l'immeuble ;
37. Il est manifeste que cette mesure a permis ou, au minimum, grandement facilité le déclenchement de l'incendie criminel ;
38. En effet, les experts ont relevé la présence d'accélération dans le corridor d'entrée suivant cette porte dans au moins trois (3) des échantillons prélevés sur place, le tout tel qu'il appert du rapport d'expertise en incendie daté du 12 avril 2023 présenté au soutien des présentes comme pièce **P-7** ;
39. Il est évident que si la porte avait été verrouillée, les dispositifs contenant l'accélération visant à déclencher un incendie n'auraient pu être lancés à l'intérieur de l'immeuble comme ils l'ont été en l'espèce ;
40. Dans un deuxième temps, la Ville a obligé le demandeur à retirer une issue de secours permettant l'évacuation en cas d'urgence ;
41. En effet, un escalier de secours extérieur agissait comme issue d'évacuation en permettant d'accéder au toit afin de s'échapper via l'immeuble voisin en cas d'urgence, le tout tel qu'il appert des photos de l'immeuble datant d'avant 2013 présentées au soutien des présentes, en liasse, comme pièce **P-8** ;
42. Dans les faits, la Ville avait préalablement posé l'hypothèse que des personnes se rendaient au toit afin d'y faire la fête et la dangerosité de l'escalier a donc servi de prétexte à son retrait, le tout tel qu'il appert de l'avis daté du 9 mai 2012 donné par la Ville, présenté au soutien des présentes comme pièce **P-9** ;
43. Encore une fois, il était impossible pour le demandeur de modifier l'escalier de façon à satisfaire la Ville et la seule solution qui lui a été présentée était d'en retirer la partie donnant accès au toit ;
44. Le demandeur a donc dû se résigner à retirer complètement la partie de l'escalier menant au toit qui coiffait pourtant l'immeuble depuis de nombreuses années et jusqu'à ce jour, le tout tel qu'il appert d'une photo postérieure à 2012, présentée au soutien des présentes comme pièce **P-10** ;

45. D'ailleurs, une poursuite pénale envers le demandeur à ce même effet a été abandonnée en 2018, retirant toute accusation à cet égard, le tout tel qu'il appert du constat d'infraction et du plumeau des chefs d'accusation, présentés au soutien des présentes, en liasse, comme pièce **P-11** ;
46. Ce retrait équivalait pourtant à amputer l'Immeuble d'un accès de secours pour ses occupants en cas d'urgence, puisque ceux-ci ne pouvant désormais plus s'échapper par le toit, faute d'escalier accessible pour ce faire ;
47. Il est manifeste qu'en obligeant le demandeur à modifier cet escalier pour qu'il en retire une partie, les occupants possédaient une issue d'évacuation de moins au moment de l'incendie criminel qui s'est déclenché soudainement ;
48. Par ailleurs, la Ville n'a effectué aucune inspection en matière de prévention ou de sécurité incendie par rapport à l'Immeuble depuis février 2019 ;
49. D'autant plus qu'un moratoire sur l'application de la réglementation sur les sorties de secours ainsi que sur la mise à jour des systèmes d'alarme incendie des bâtiments a été instauré au SSIM depuis 2018, ce qui a également été reconnu publiquement par la mairesse, le tout tel qu'il appert des articles journalistiques, présentés au soutien des présentes, en liasse, comme pièce **P-12** ;
50. Si bien que le demandeur était, depuis ce jour, justifié de croire que l'Immeuble était conforme aux attentes de la Ville et qu'aucune intervention supplémentaire n'était nécessaire ;
51. Par ses comportements, la défenderesse a donc sérieusement contribué au déclenchement et à la gravité de l'incendie, aux dommages causés à l'Immeuble ainsi qu'aux vies ayant été perdues dans ce tragique événement ;

La responsabilité de la Ville en matière d'urgence et d'intervention incendie

52. C'est également en raison de l'inhabileté du SSIM d'intervenir efficacement en déployant des ressources suffisantes et en temps opportun, et par leur défaut de prendre en compte le statut de bâtiment patrimonial que l'Immeuble est une perte totale en date des présentes ;
53. Les pertes ont également été exacerbées par le défaut de collaboration des responsables sur place alors que le demandeur cherchait à leur fournir d'importantes informations, ses tentatives de communication ayant été rapidement balayées de la main ;

Les déclarations préjudiciables et diffamatoires

54. Plusieurs des propos rapportés par les préposés, représentants ou mandataires de la Ville étaient faux, inexacts et visaient à tenir le demandeur responsable des événements, incluant les blessés et les décès qui en ont découlé ;

55. La mairesse Valérie Plante elle-même a alimenté la polémique en mettant directement en cause le fait que l'Immeuble soit loué via une plateforme de location à court terme, alors qu'il s'agit d'un incendie criminel sans aucun lien avec les sous-locations, et pour lesquelles le demandeur n'avait d'ailleurs rien à voir, le tout tel qu'il appert d'un article journalistique présenté au soutien des présentes comme pièce **P-13** ;
56. En effet, ces déclarations ont été faites dans le but de détourner l'attention de l'inertie de la Ville et de ses divers services déficients, incluant les autorisations octroyées par ses propres fonctionnaires en lien avec la configuration des lieux qu'ils ne pouvaient ignorer et notamment le nombre et l'emplacement des fenêtres ;
57. La sous-location de courte durée décrite comme étant illégale et exercée par les locataires du demandeur a servi de prétexte en l'espèce, puisque ces locations n'ont rien à voir avec la cause de l'incendie criminel et du délai anormalement long pour l'éteindre ;
58. Par ses déclarations, la défenderesse a généré une véritable chasse aux sorcières par laquelle le demandeur, son entreprise ou ses immeubles ont été scrutés à la loupe afin qu'il soit blâmé à tous les égards et reproduit dans les médias ;
59. En conséquence, il est manifeste que la Ville a fait preuve de négligence grave et a commis des fautes, engageant sa responsabilité à l'égard du préjudice subi par le demandeur ;

LE PRÉJUDICE GRAVE

60. D'emblée, l'Immeuble a subi de graves dommages en lien avec l'incendie qui n'a pas été maîtrisé efficacement et dont le délai d'intervention a été anormalement long, causant donc la perte totale de l'Immeuble ;
61. Au vu de l'état de l'Immeuble, le demandeur ne peut en tirer aucun loyer ni revenu depuis l'incendie, soit depuis plus de cinq (5) mois en date des présentes, et ce préjudice continue de s'accroître chaque jour ;
62. La Ville a également transmis au demandeur de lourdes factures pour occupation du domaine public, situation sur laquelle il n'avait pourtant aucun contrôle ;
63. Le demandeur a été publiquement blâmé et même intimidé, ce qui a fait chuter ses revenus et les opportunités d'affaires pour lui-même, son entreprise et ses immeubles ;
64. Leur réputation est d'ailleurs à jamais entachée, leurs noms étant indubitablement rattachés à cette affaire ayant notamment causé plusieurs décès ;
65. Tous ces frais et ces pertes sont des dommages directs et immédiats causés par la Ville, en plus d'aujourd'hui devoir subir l'intimidation et les menaces de poursuites judiciaires de cette dernière, des autorités publiques et des familles

endeuillées, incluant un stress important et des inconvénients sérieux pour le demandeur ;

66. En conséquence, le demandeur est bien fondé de réclamer tous les dommages-intérêts constituant son préjudice direct et immédiat causé par les fautes de la Ville, et pouvant se détailler comme suit, à parfaire :

a) Coût de reconstruction de l'Immeuble	7 000 000 \$
b) Diffamation	100 000 \$
c) Perte de revenus de loyers (depuis avril jusqu'en date des présentes)	175 000 \$
d) Perte d'opportunité d'affaires	200 000 \$
e) Troubles et inconvénients	100 000 \$
	<hr/>
Total à parfaire :	7 575 000 \$

POUR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :

ACCUEILLIR la présente Demande introductive d'instance en dommages-intérêts ;

CONDAMNER la défenderesse à payer au demandeur la somme de 7 575 000 \$, sujet à parfaire, à titre de dommages et intérêts, et portant intérêt au taux légal plus l'indemnité additionnelle prévue par l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter de la signification de la présente demande ;

LE TOUT avec frais de justice.

Montréal, le 14 septembre 2023

Municonseil avocats inc.

MUNICONSEIL AVOCATS INC.

M^e Éric Oliver / M^e Lucie Desgagné
800, rue du Square-Victoria, bureau 720
Montréal (Québec) H3C 0B4
Téléphone : 514-954-0440 # 103 et 112
Télécopieur : 514-954-4495

Courriels : eo@municonseil.com
ld@municonseil.com

Avocats du demandeur

N/D : 287860-01

AVIS D'ASSIGNATION
(Articles 145 et suivants C.p.c.)

Dépôt d'une demande en justice

Prenez avis que le demandeur a déposé au greffe de la Cour supérieure du district judiciaire de Montréal la présente demande introductive d'instance en dommages-intérêts.

Pièces au soutien de la demande

Au soutien de sa demande, le demandeur invoque les pièces suivantes :

- PIECE P-1 : Index aux immeubles et acte de vente;
- PIECE P-2 : Photos, en liasse;
- PIECE P-3 : Articles journalistiques concernant la responsabilité de la Ville en matière d'inspection;
- PIECE P-4 : Articles journalistiques concernant le nombre d'inspections ayant chuté;
- PIÈCE P-5 : Photos de la porte patrimoniale du Port;
- PIÈCE P-6 : Rapport d'infraction général et constat d'infraction;
- PIÈCE P-7 : Rapport d'expertise en incendie du 12 avril 2023;
- PIÈCE P-8 : Photos de l'escalier montant au toit avant 2013;
- PIÈCE P-9 : Avis de la Ville du 9 mai 2012;
- PIÈCE P-10 : Photos sans accès au toit après 2012;
- PIÈCE P-11 : Constat d'infraction et plumitif des chefs d'accusation;
- PIÈCE P-12 : Articles journalistiques concernant le moratoire instauré en 2018;
- PIÈCE P-13 : Article journalistique sur les déclarations de la mairesse concernant Airbnb.

Ces pièces sont disponibles sur demande.

Réponse à cette demande

Vous devez répondre à cette demande par écrit, personnellement ou par avocat, au Palais de justice de Montréal, district de Montréal, situé au 1, rue Notre-Dame Est, Montréal (Québec), H2Y 1B6, dans les **15 jours** de la signification de la présente demande ou, si vous n'avez ni domicile, ni résidence, ni établissement au Québec, dans les 30 jours de celle-ci. Cette réponse doit être notifiée à l'avocat de la partie demanderesse ou, si cette dernière n'est pas représentée, à la partie demanderesse elle-même.

Défaut de répondre

Si vous ne répondez pas dans le délai prévu, de 15 ou de 30 jours, selon le cas, un jugement par défaut pourra être rendu contre vous sans autre avis dès l'expiration de ce délai et vous pourriez, selon les circonstances, être tenu au paiement des frais de justice.

Contenu de la réponse

Dans votre réponse, vous devez indiquer votre intention, soit :

- de convenir du règlement de l'affaire;
- de proposer une médiation pour résoudre le différend;
- de contester cette demande et, dans les cas requis par le Code, d'établir à cette fin, en coopération avec le demandeur, le protocole qui régira le déroulement de l'instance. Ce protocole devra être déposé au greffe de la Cour du district mentionné plus haut dans les 45 jours de la signification du présent avis. Toutefois, ce délai est de 3 mois en matière familiale ou si vous n'avez ni domicile, ni résidence, ni établissement au Québec;
- de proposer la tenue d'une conférence de règlement à l'amiable.

Cette réponse doit mentionner vos coordonnées et, si vous êtes représenté par un avocat, le nom de celui-ci et ses coordonnées.

Lieu du dépôt de la demande en justice

Cette demande est, sauf exception, entendue dans le district judiciaire où est situé votre domicile ou, à défaut, votre résidence ou le domicile que vous avez élu ou convenu avec le demandeur. Si elle n'a pas été déposée dans le district où elle peut être entendue et que vous voulez qu'elle y soit transférée, vous pouvez présenter une demande au tribunal à cet effet.

Cependant, si cette demande porte sur un contrat de travail, de consommation ou d'assurance ou sur l'exercice d'un droit hypothécaire sur l'immeuble vous servant

de résidence principale, elle est entendue dans le district où est situé le domicile ou la résidence du salarié, du consommateur ou de l'assuré, qu'il soit demandeur ou défendeur, dans le district où est situé cet immeuble ou dans le district où le sinistre a eu lieu s'il s'agit d'une assurance de biens. Si cette demande n'a pas été déposée dans le district où elle peut être entendue et que vous voulez qu'elle y soit transférée, vous pouvez, sans qu'une convention contraire puisse vous être opposée, présenter une demande à cet effet au greffier spécial de ce district.

Transfert de la demande à la Division des petites créances

Si vous avez la capacité d'agir comme demandeur suivant les règles relatives au recouvrement des petites créances, vous pouvez communiquer avec le greffier du tribunal pour que cette demande soit traitée selon ces règles. Si vous faites cette demande, les frais de justice du demandeur ne pourront alors excéder le montant des frais prévus pour le recouvrement des petites créances.

Convocation à une conférence de gestion

Dans les 20 jours suivant le dépôt du protocole mentionné plus haut, le tribunal pourra vous convoquer à une conférence de gestion en vue d'assurer le bon déroulement de l'instance. À défaut, ce protocole sera présumé accepté.

Demande accompagnée d'un avis de présentation

Une demande présentée en cours d'instance, une demande visée par les livres III ou V, à l'exception notamment de celles portant sur les matières familiales mentionnées à l'article 409 et de celles relatives aux sûretés mentionnées à l'article 480, ou encore certaines demandes visées par le livre VI du Code, dont le pourvoi en contrôle judiciaire, sont accompagnées, non pas d'un avis d'assignation, mais d'un avis de présentation.

Dans ce cas, la préparation d'un protocole de l'instance n'est pas requise.

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
COUR SUPÉRIEURE (Chambre civile)
DISTRICT DE MONTRÉAL

NO : 500-17-126884-231

ÉMILE BENAMOR

Demandeur

c.

VILLE DE MONTRÉAL

Défenderesse

DEMANDE INTRODUCTIVE
D'INSTANCE EN DOMMAGES-
INTÉRÊTS (Art. 141 C.p.c.)

ORIGINAL



Me Éric Oliver / Me Lucie Desgagné
eo@municonseil.com | ld@municonseil.com
Tour de la Bourse
800, rue du Square Victoria, bur. 720
Montréal (Québec) H3C 0B4
Tel. : 514-954-0440 # 103 et 112
Fax : 514-954-4495

Notre dossier : 287860-02

BM2982