

**ACCORD DE DÉVELOPPEMENT RELATIF AU PROJET DE CONSTRUCTION DE
BATIMENTS, DE TRANSFORMATION ET D'OCCUPATION À DES FINS D'HABITATION
DE LA PROPRIÉTÉ DE L'ANCIEN SÉMINAIRE DE PHILOSOPHIE SITUÉ AU 3880, CHEMIN
DE LA CÔTE-DES-NEIGES DANS L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE**

ENTRE : **VILLE DE MONTRÉAL**, personne morale de droit public dont l'adresse principale est au 275, rue Notre-Dame Est, Montréal, Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée aux présentes par madame Colette Fraser, greffière adjointe, dûment autorisée aux fins des présentes en vertu de la résolution du conseil municipal CM03 0836 et de l'article 96 de la *Loi sur les cités et villes*;

Ci-après nommée la « **Ville** »

ET : **9202-0767 QUEBEC INC**, personne morale constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, ayant son siège au 445, rue Viger Ouest, Suite 200, Montréal, Québec, H2Z 2B8, agissant et représentée aux présentes par messieurs Antonino Miceli et Carlo Bizzotto, dûment autorisés aux fins des présentes en vertu d'une résolution de leur conseil d'administration adoptée le _____ et dont une copie certifiée conforme est jointe aux présentes;

Ci-après nommée le « **promoteur** »

PRÉAMBULE

Le présent accord constate la volonté des parties de s'engager à mettre en valeur la propriété comportant le bâtiment situé au 3880 Chemin de la Côte-des-Neiges dans l'arrondissement de Ville-Marie et de favoriser l'accessibilité au mont royal ;

ATTENDU QUE le promoteur a acquis le bâtiment situé au 3880 Chemin de la Côte-des-Neiges et qu'il a déposé à la Ville, en octobre 2008, une demande d'autorisation pour un projet de construction, de transformation et d'occupation de la propriété à des fins résidentielles;

VU le projet de règlement en cours d'adoption, intitulé *Règlement autorisant la démolition et la construction de bâtiments ainsi que la transformation et l'occupation à des fins d'habitation de l'ancien séminaire de philosophie situé au 3880, Chemin de la Côte-des-Neiges (P-09-0xx)*, présenté en vertu de l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal*;

ATTENDU QUE ce projet de transformation et d'occupation s'inscrit dans la démarche de planification et de gestion du mont Royal mise de l'avant par le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, pour les propriétés sises dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, de manière à ce que les interventions qui y sont projetées contribuent à protéger et mettre en valeur le mont Royal et à le rendre plus accessible;

ATTENDU QUE le Pacte patrimonial identifie des engagements spécifiques de protection et de mise en valeur pour cette propriété ;

ATTENDU QUE le promoteur souhaite contribuer à la protection et à la mise en valeur des bois d'intérêt, à la protection et à la mise en valeur du bâtiment ayant abrité l'ancien séminaire de philosophie et à favoriser l'accessibilité au site ;

En conséquence, les parties conviennent de ce qui suit, le préambule faisant partie intégrante des présentes.

ARTICLE 1 CONSERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

- 1.1 Le promoteur s'engage à déposer à la Ville, au moment du dépôt d'une demande de permis relatif à une construction ou une transformation autorisée en vertu du règlement P-09-0xx :
- une étude patrimoniale de la chapelle selon les dispositions du *Processus d'analyse patrimoniale d'un lieu* du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine;
 - un projet de commémoration de la présence des prêtres de Saint-Sulpice et du séminaire de philosophie à intégrer à son projet.
- 1.2 Le promoteur s'engage à maintenir et à mettre en valeur les monuments commémoratifs que sont la Croix, la Grotte et la statue du Sacré-Cœur et, le cas échéant, à donner suite aux mesures recommandées par l'étude patrimoniale de la chapelle pour préserver, conserver et restaurer les éléments identifiés, en déposant, au moment de la demande de permis, un projet de déclaration de copropriété pour le 3880 Chemin de la Côte-des-Neiges comprenant des clauses établissant les obligations suivantes :
- l'établissement d'une destination d'« espace communautaire accessible aux occupants de la propriété », propre aux parties communes composant ladite chapelle;
 - la conservation et la restauration des éléments identifiés dans l'étude patrimoniale de la chapelle;
 - l'identification des monuments commémoratifs que sont la Croix, la Grotte et la statue du Sacré-Cœur comme parties communes.
- 1.3 Le promoteur s'engage à établir, à ses frais, après la publication de la déclaration de copropriété, sur les parties communes constituant la chapelle, à titre de fonds servant, une servitude personnelle en faveur de la Ville, à titre de bénéficiaire, afin d'assurer la pérennité de la chapelle.
- 1.4 Cette servitude sera consentie à titre gratuit et sera limitée à la durée de vie utile du bâtiment qui abrite la chapelle, sans toutefois excéder le terme de cent (100) ans.

ARTICLE 2 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES BOIS D'INTÉRÊT ET DE L'AIRE GAZONNÉE

- 2.1 Le promoteur s'engage à établir, à ses frais, après la publication de la déclaration de copropriété, une servitude de non construction sur les parties de la propriété illustrées en annexe A.
- 2.2 Le promoteur s'engage à déposer, dans les 12 mois suivants l'adoption du règlement P-09-0xx, un programme d'interventions relatif à l'entretien des bois d'intérêt situés sur la partie nord-ouest de la propriété et sur l'escarpement sud, visant la conservation de la biodiversité et s'inspirant du Programme de gestion écologique élaboré par la Ville de Montréal, joint en annexe B.
- 2.3 La Ville s'engage à mettre à la disposition du promoteur, sans frais, l'expertise dont elle dispose pour l'élaboration du programme d'interventions et la gestion des bois d'intérêt identifiés à l'article 2.2 et de l'aire gazonnée située à l'angle des avenues Cedar et De Ramezay.
- 2.4 Le promoteur s'engage à déposer à la Ville, au moment du dépôt d'une demande de permis relatif à une construction ou une transformation autorisée en vertu du règlement P-09-0xx, un projet de déclaration de copropriété pour le 3880 Chemin de la Côte-des-Neiges comprenant des clauses établissant les obligations suivantes :
- la réalisation du programme d'interventions mentionné à l'article 2.2, relatif aux bois d'intérêt situés sur la partie nord-ouest et sur l'escarpement sud;
 - le maintien et l'entretien de l'aire gazonnée située à l'angle des avenues Cedar et De Ramezay;
 - l'identification des bois et de l'aire gazonnée comme parties communes;
 - l'établissement d'une destination d'« espace boisé » et d'« espace vert » propre aux parties communes composant lesdits bois et l'aire gazonnée.

ARTICLE 3 ACCESSIBILITÉ

- 3.1 Le promoteur s'engage à maintenir et à entretenir les escaliers d'accès au site et des sentiers piétons d'accès public reliant d'une part le chemin Saint-Sulpice et le chemin de la Côte-des-Neiges, et d'autre part, le chemin Saint-Sulpice, l'avenue De Ramezay et les monuments commémoratifs identifiés à l'article 1.2.
- 3.2 Le promoteur s'engage à y permettre le libre accès au public, de la levée du jour à la tombée de la nuit, entre le 15 mai et le 15 novembre de chaque année.
- 3.3 Le promoteur s'engage à déposer à la Ville, au moment du dépôt d'une demande de permis relatif à une construction ou une transformation autorisée en vertu du règlement P-09-0xx, un plan de l'aménagement des sentiers piétons mentionnés à l'article 3.1.

3.4 Le promoteur s'engage à déposer à la Ville, au moment du dépôt d'une demande de permis relatif à une construction ou une transformation autorisée en vertu du règlement P-09-0xx, un projet de déclaration de copropriété pour le 3880 Chemin de la Côte-des-Neiges comprenant des clauses établissant les obligations suivantes :

- le maintien et l'entretien des escaliers d'accès au site et des sentiers piétons mentionnés à l'article 3.1 en vue de leur libre accès au public;
- l'identification des escaliers d'accès au site et des sentiers piétons comme parties communes;
- l'établissement d'une destination d'« espace accessible aux occupants de la propriété », propre aux parties communes composant lesdits escaliers d'accès au site et sentiers piétons.

ARTICLE 4 DÉMOLITION DE L'ANCIENNE MAISON DES EMPLOYÉS ET DU CENTRE SPORTIF

4.1 Le promoteur s'engage à déposer à la Ville, au moment du dépôt d'une demande de permis relatif à une démolition autorisée en vertu du règlement P-09-0xx :

- une lettre d'engagement attestant que le demandeur retiendra les services d'une firme spécialisée dans la démolition sélective ;
- un devis identifiant les éléments et les matériaux à récupérer, leur réutilisation et précisant l'échéancier des travaux.

ARTICLE 5 LETTRE DE GARANTIE BANCAIRE

5.1 Le promoteur s'engage à déposer à la Ville, à la signature des présentes, une lettre de garantie bancaire au montant de cent mille dollars (100 000 \$), afin de garantir l'exécution des engagements décrits aux articles 1 à 3 des présentes.

5.2 La lettre de garantie bancaire devra être maintenue en vigueur jusqu'au moment où le promoteur aura exécuté ses engagements décrits aux articles 1 à 3 des présentes et que le « promoteur », au sens de l'article 1093 du Code civil du Québec, aura perdu le contrôle sur le syndicat des copropriétaires, c'est-à-dire la date où il ne détiendra plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires.

ARTICLE 6 CONDITIONS GÉNÉRALES

6.1 ÉLECTION DE DOMICILE

Aux fins des présentes, chaque partie élit domicile à l'adresse indiquée à la première page du présent Accord ou à toute autre adresse dans le district judiciaire de Montréal dont elle aura préalablement avisé l'autre partie conformément au paragraphe 6.2.

6.2 AVIS

Aux fins du présent Accord, tout avis qui doit être donné par une partie à l'autre partie doit être acheminé aux adresses suivantes :

VILLE DE MONTRÉAL

Le directeur

Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine (SMVTP)

303, rue Notre-Dame Est

Montréal (Québec) H2Y 3Y8

9202-0767 QUEBEC INC

Messieurs Antonino Miceli et Carlo Bizzotto

445, rue Viger Ouest

Suite 200

Montréal (Québec) H2Z 2B8

6.3 ACCORD COMPLET

Le présent accord constitue l'accord complet entre les parties et annule toute convention, entente, proposition, représentation, négociation, accord verbal ou écrit intervenu antérieurement entre les parties.

6.4 AYANTS DROIT ET REPRÉSENTANTS LÉGAUX

Le présent Accord lie les ayants droit et représentants légaux des parties, étant toutefois entendu que les droits et obligations de l'une des parties ne peuvent être cédés à un tiers qu'avec l'accord préalable écrit de l'autre partie.

6.5 MODIFICATION

Aucune modification aux termes de cet Accord n'est valide si elle est effectuée sans l'accord écrit des parties.

6.6 VALIDITÉ

Une disposition du présent Accord jugée invalide par le tribunal n'affecte en rien la validité des autres dispositions qui conservent leur plein effet et force exécutoire.

