

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme HÉLÈNE LAPÉRIÈRE, présidente
 M. JEAN BURTON, commissaire
 M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire

**AUDIENCE PUBLIQUE
SUR LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT SUR LE
SITE DE L'ANCIEN SÉMINAIRE DE PHILOSOPHIE**

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 3

Séance tenue le 28 mai 2009, 19 h
Au 1550, rue Metcalfe, 14^e étage
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 28 MAI 2009

MOT DE LA PRÉSIDENTE 1

LECTURE DES MÉMOIRES

Mme ADRIENNE DANAIS..... 2

Mme EADA RUBINGER 3

M. ANDREW LINDSAY 3

M. JEAN-FRANÇOIS HALLÉ 4

Mme MOREL D'AMOUR 7

M. ALAIN TREMBLAY 9

M. PIERRE POMERLEAU..... 15

M. SERGE ALLARD 18

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE

LA PRÉSIDENTE :

5 Bonsoir. On demanderait à tout le monde de prendre place s'il vous plaît. Mesdames et Messieurs, bonsoir. Je vous souhaite à nouveau la bienvenue à cette troisième séance durant laquelle nous poursuivons l'écoute de vos commentaires et opinions sur le projet de transformation du Séminaire de philosophie.

10 Ladies and gentlemen, good evening. Welcome to the third public hearing of opinion session on the construction project located around the former Séminaire de philosophie. This session will be held in French; however, anyone who wishes to address the Commission in English is welcome to do so.

15 Mon nom est Hélène Lapérière, je suis commissaire et urbaniste, et la présidente de l'Office, madame Louise Roy, m'a confié la présidence de cette commission. La commission est également composée de monsieur Jean Burton, à ma gauche, biologiste, spécialisé en environnement, et de monsieur Chénard, à ma droite, avocat spécialisé en droit immobilier.

20 L'équipe de la commission comprend également monsieur Richard Brunelle à ma deuxième droite, qui agira comme secrétaire. Monsieur Gilles Vézina qui est responsable de la documentation et madame Anik Pouliot à la logistique, madame Delphine Dusabe est à l'accueil ce soir.

25 L'assemblée d'aujourd'hui est enregistrée par madame Yolande Teasdale qui s'occupe du service de la sténotypie et monsieur Yvon Lamontagne s'occupe de la sonorisation. La transcription écrite sera mise à la disposition du public dans le site Internet de l'Office dans les prochains jours.

30 Nous avons en ce moment sept présentations inscrites pour ce soir. J'inviterais sans plus tarder madame Eada Rubinger à nous faire état de son propos, si elle est avec nous. Si elle n'est pas avec nous, on jouera à la chaise musicale, on fera un tour. Est-ce que monsieur Andrew Lindsay est avec nous? Alors, on va passer à monsieur Alain Tremblay. Vous n'êtes pas sans savoir qu'il y a des troubles, des alertes à la bombe et tout? Donc, ça...
35 Est-ce que monsieur Tremblay, Alain Tremblay est avec nous? Non plus. Monsieur Pomerleau, Pierre Pomerleau non plus? Serge Allard? Adrienne Danais? Ah, madame Danais. Écoutez, vous allez pouvoir vous coucher beaucoup plus tôt, vous. C'est bien. Bienvenue, Madame Danais. Nous vous écoutons.

40 Mme ADRIENNE DANAIS :

 Merci.

(L'INTERVENANTE FAIT LECTURE DE SON MÉMOIRE)

45 **Début de la phrase à la page 1 : « Merci de me donner l'occasion [...] »**

Fin de la phrase à la page 1 : « [...] religieuses du Québec. »

50 Vous savez, je demeure dans une maison appartement où il y a 50 loyers. Chez moi, il y a un seul enfant dans les 50 logements et il y a au moins une douzaine de personnes qui allaient là régulièrement à ce centre. Régulièrement. D'autres y allaient, en fait un peu plus nombreux, irrégulièrement.

(L'INTERVENANTE POURSUIT LA LECTURE DE SON MÉMOIRE)

55 **Début de la phrase à la page 1 : « Nous savons tous que nos [...] »**

Fin du mémoire.

Merci, Madame.

60 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Madame Danaïs. Une question de la part de monsieur Burton, je crois.

M. JEAN BURTON, commissaire :

65

Oui, tout à fait. Bonsoir, Madame.

Mme ADRIENNE DANAIS :

70

Bonsoir.

M. JEAN BURTON, commissaire :

75 Vers la fin de votre présentation, vous nous dites : « Si ce site n'est pas protégé par le Plan de protection et de mise en valeur, et cetera, nous aurons le droit de connaître les vraies raisons. » Est-ce votre conviction actuellement que malgré le fait qu'il y ait ce Plan de protection, ça ne constitue pas des outils suffisants pour protéger ce site en particulier?

Mme ADRIENNE DANAIS :

80

Est-ce que je peux être en désaccord complètement? Ces gens-là, je vais vous dire. Quand je dis qu'autour de la table, au moment où s'est discuté ce fichu plan, les gens étaient invités et s'ils ne sont pas allés personnellement, ils avaient des représentants autour de cette table, tout le monde s'est fait entendre, ils étaient d'accord pour ce qui a été demandé

85 dans ce plan et la Ville de Montréal l'a accepté par la suite. Bien, ça, je pense que c'est un travail de concertation et c'est pour ça que moi, comme citoyen...

Vous savez, moi, si les gens jugent qu'à un moment donné il faut une lumière rouge au coin d'une rue, bien je n'ai pas le choix, hein? Et je pense que c'est la même chose
90 auprès des autorités de la Ville de Montréal et surtout que ce sont eux-mêmes qui mettent les lumières rouges.

LA PRÉSIDENTE :

95 Je vous remercie, Madame Danais. J'inviterais Miss Eada Rubinger s'il vous plaît. Nous vous écoutons.

Mme EADA RUBINGER :

100 Messieurs, Mesdames les commissaires, Madame la présidente, je vais lire ma lettre en anglais si ça vous convient.

(L'INTERVENANTE FAIT LECTURE DE SON MÉMOIRE)

105 **LA PRÉSIDENTE :**

Thank you, Mrs. Rubinger. Est-ce que monsieur Andrew Lindsay s'est joint à nous? Bienvenue.

110 **M. ANDREW LINDSAY :**

Bonjour tout le monde. Mon français est assez fort, mais je vais faire ça aussi en anglais s'il vous plaît.

115 I'm a proud Montrealer, I love my mountain, I grew up on Montrose Avenue for 30 years, I went to Marianopolis as well, and I'm troubled by this development. It demonstrates a continuing lack of faith that I have in the City's real commitment to preservation. The Lépine development from whatever years those were was an equal challenge to existing rules. The density in this case is completely out of whack with what seems to be the parameters of the
120 Historical and Natural district.

Again, density, height, volume, parking, construction, digging, blasting... It's unfortunate that there is less alternatives that seem to have been considered. You know, it was a school, currently has an athletic facility, there are several sports fields of which the City
125 is lacking, including, as you're well aware, many conversations going about how to put Astroturf and other such surfaces on the existing fields because of how much use they get.

130 To reiterate other people that have spoken tonight, we spend a lot of money on the expansion of Molson stadium with public money for a private enterprise. We have McGill, we have Montreal General, we have the Royal Vic, we have the Shriners, there's many other projects that are clearly to be reevaluated in terms of new use, expansion, et cetera, that are already encroaching on the mountain that will need further adjustments and rezoning or whatever to allow them to be modernized.

135 In the news last night, there was concern by – for a lack of a better term – the developers, that there was no lots of opposition to this project without much in terms of alternatives. As mentioned, it was a school before, an educational facility. To what degree this could maintain an institution be used as a sports facility for the existing schools in the neighbourhood already, to keep the parks -- excuse me, to keep the playing fields, to expand it, to use it as a park in an oasis in the middle of the City. These are all things that seem to me to be part of what the intention was when after, I believe, 10 years of wrestling, this new Plan de conversation was established and I trust there will be further conversations around this, such that we can minimize this huge density with what seems to be carte blanche to find the permits to work with the proposed site as opposed to some other less dense and less invasive development.

145 Thank you.

LA PRÉSIDENTE :

150 Thank you, Monsieur Lindsay. C'est difficile de suivre mon horaire. On fait du saute-mouton. Je devrais en principe inviter monsieur Jean-François Hallé, s'il est avec nous. Oui? Monsieur Hallé, bienvenue.

M. JEAN-FRANÇOIS HALLÉ :

155 Madame, Messieurs.

LA PRÉSIDENTE :

160 Bienvenue, Monsieur Hallé.

M. JEAN-FRANÇOIS HALLÉ :

165 Alors, je suis résidant du centre-ville, je suis aussi un citoyen. Je suis diplômé en architecture et je suis titulaire d'une maîtrise en conservation de l'environnement bâti de l'Université de Montréal, et j'ai participé aux discussions d'élaboration du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, dans le cadre de mon emploi aux Amis de la Montagne qui s'est terminé l'an dernier.

170 Je voudrais d'abord souligner quelques points positifs de la proposition qui est devant nous. Premièrement, il faut se souvenir et comparer, je pense, avec le développement de la Ferme sous les Noyers et voir qu'ici on a la préservation de boisés qui a été proposé. Donc, il y a quand même une certaine progression. On se rend compte qu'on ne peut pas développer l'entièreté du site, instantanément.

175 Je remarque aussi qu'il y a eu une démarche d'acquisition de connaissance de la part des Sulpiciens qui s'est aussi transmise dans un processus de sélection d'une offre d'achat, qui est quand même beaucoup plus élaboré que ce qu'on avait vu en précédent.

180 Je trouve aussi que l'adoption du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal par la Ville est quand même un pas de plus dans la direction de la conservation, surtout pour le temps, les délais, les discussions. Pour avoir participé, le fait que le plan ait été adopté, je pense que c'est quand même un point positif.

185 Maintenant, mes critiques ou mes points négatifs. Je demeure convaincu que la durée de la protection qui est proposée pour les boisés n'est pas suffisante, elle ne me fait que craindre à une mise en réserve pour un développement ultérieur. Je ne comprends pas, malgré les réponses que j'ai reçues en séance d'information, l'intérêt de l'Association de propriétaires de condos de conserver ces boisés-là sous leur propriété, ni celui de la Ville de le laisser dans les mains du privé.

190 D'ailleurs un débat sur la qualité des boisés en présence a déjà été lancé en séance d'information et c'est la stratégie qui a été souvent amenée pour dire : « Bien, cet arbre-là est malade. Cet arbre-là n'a pas une bonne structure. Cet arbre-là n'est pas une espèce intéressante. » Bref, c'est une manière de gruger tranquillement dans les boisés de la montagne, qui a déjà fait surface en séance d'information.

200 D'autre part, il y a aussi la faiblesse du suivi des règlements à la Ville qui m'inquiète et qui, je crois que c'est soit par manque de moyens, j'imagine plutôt financiers, car il y a beaucoup de gens très compétents à la Ville, mais surtout aussi par manque de volonté politique, évidemment, parce que la Ville a quand un budget considérable.

205 J'avais le goût de vous citer quelques exemples qui me choquent encore aujourd'hui. Il y a une portion du mur d'enceinte original du domaine des Sulpiciens qui s'est effondré il y a plus de deux ans – il est visible sur la rue Atwater – et rien n'a encore été fait. C'est une portion du domaine historique, c'est un artéfact, je crois, de grande importance et ça traîne toujours là. Il n'y a personne qui est intervenu et le mur est toujours par terre.

210 L'incapacité aussi de forcer l'entretien des propriétés même celles qui sont de grande valeur et la présence donc en preuve de ça, de bâtiments abandonnés dans l'Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal lui-même. On pense notamment à une

215 maison sur l'avenue du Musée qui est abandonnée, on pense à des logements, des
immeubles à logements sur l'avenue de l'Esplanade, face au parc Jeanne-Mance. On pense
à d'autres bâtiments comme ça qui sont vraiment négligés et laissés à l'abandon puis on a
évidemment le seul exemple de bâtiments rescapés qui existe, ce sont les maisons
Thompson et Sparrow dont les chantiers sont présentement en cours, mais on a aussi des
exemples nombreux comme celui du Montreal Hunt Club, qu'on a perdu à force de
négligence.

220 On a, je crois, aussi, la disparition progressive des boisés privés qui sont transformés
en résidu autour de nouveaux bâtiments ou de nouvelles constructions, qui est inquiétant
pour les boisés qu'on est en train d'étudier. Je pense notamment au boisé des Bénédictins
qui est sur les terrains de l'Hôpital Général de Montréal, qui est en piètre état; aux boisés
aussi qui sont entre la propriété de McGill et le parc du Mont-Royal dans le coin de
l'échangeur Parc/Pin, où là on a des boisés qui se détériorent et qui se réduisent à une peau
225 de chagrin depuis de nombreuses années par les différents développements; et aussi le
boisé du sommet nord, le boisé Saint-Jean-Baptiste qui, bien qu'il ne soit pas à la vue de tout
le monde qui passent en voiture à côté, peut quand même inquiéter par sa gestion.

230 Je voulais aussi mentionner, je pense un point majeur qui est la densité. J'ai reçu en
séance d'information comme réponse, que la densité avait été établie par la Ville sur ce site-
là, en examinant la proposition du promoteur. J'ai noté ce fait et ça me dérange beaucoup,
comme citoyen. Parce que je crois que la Ville doit défendre le bien commun et que celui-ci
ne se résume pas uniquement aux revenus de taxation. Je me demande comment ça se fait
que la Ville n'a pas appliqué les densités des îlots avoisinants au domaine? Pourquoi cette
235 technique-là qui saute aux yeux et qui est appliquée à la trame urbaine ne pourrait pas
s'appliquer à la densité.

240 Le promoteur nous a annoncé que son projet est à la limite de la rentabilité. J'ai lu ça
dans les médias. Comment savoir s'il dit vrai puisque aucun chiffre n'a été divulgué. Je crois
à ce moment-là que c'est difficile d'avoir un débat sur ça, s'il n'y a pas de chiffres qui sont
déposés.

245 L'objectif premier de tout l'exercice étant la conservation et la mise en valeur du mont
Royal, n'y a-t-il pas lieu de se demander si un OBNL, un organisme à but non lucratif ne
visant pas la rentabilité et le profit, ne devrait pas se charger du redéveloppement d'une
propriété institutionnelle excédentaire? Je pense à l'exemple de la Société de
développement Angus, dans Angus et maintenant sur St-Laurent. Je pense aussi au
Quartier international qui a développé tout le quartier autour du Centre des Congrès et qui
travaille maintenant au quartier des Spectacles.

250

Donc, en terminant, mes recommandations : premièrement, que les boisés soient donnés au parc en échange du changement de statut d'institutionnel à résidentiel, tout simplement. Qu'on procède à un échange qui soit monnayé de cette manière-là.

255 Deuxièmement, que l'adoption d'un règlement qui oblige les propriétaires négligents à céder leur propriété à la Ville et que celle-ci soit remise sur le marché par la voie d'une vente aux enchères ou du genre, soit adopté en même temps pour montrer la bonne volonté de la Ville en termes de protection du patrimoine bâti.

260 Et enfin, je recommande que l'application de la densité des îlots avoisinants aux parcelles constructibles, que ça soit appliqué aux parcelles constructibles du domaine et pas à sa totalité. Donc, à ce qui restera de constructible une fois que les boisés sont prélevés.

265 Donc, en terminant, je pense que la montagne est avant tout un paysage, qu'elle est plus grande que la somme de ses différentes composantes : écologiques, archéologiques, patrimoniales, sociales, et cetera. Et que la Ville est encore pleine de stationnement de surface et de terrains vagues et qu'il n'y a pas de nécessité pour accorder un développement aussi dense.

270 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

275 Je vous remercie. J'inviterais monsieur Alain Tremblay. Monsieur Tremblay est avec nous, pas avec nous. On va revenir. Monsieur Pomerleau est-il avec nous? Non plus. Monsieur Serge Allard, par contre je sais que madame Morel D'Amour est avec nous. Bienvenue. Bienvenue, Madame D'Amour.

Mme MOREL D'AMOUR :

280 Madame la présidente, Messieurs les commissaires. Bon, je me nomme Morel D'Amour, vous m'avez déjà entendue, citoyenne de l'arrondissement Ville-Marie

(L'INTERVENANTE FAIT LECTURE DE SON MÉMOIRE)

285 Merci de votre attention.

LA PRÉSIDENTE :

290 Merci. Je me permettrais de vous demander, Madame D'Amour, vous mentionnez rapidement comme un projet intéressant le projet de Verdun ÉcoCité.

Mme MOREL D'AMOUR :

295 Oui, oui. Pouvez-vous, pour le bénéfice de l'assemblée, nous dire ce que vous en connaissez, mais surtout quelles seraient les choses utiles à retenir pour le projet de développement qui nous concerne ce soir, du site du Séminaire?

Mme MOREL D'AMOUR :

300 Oui. Comme je vous dis, comme j'ai dit au début, je ne suis pas experte vraiment dans le développement et tout ça et je ne connais pas excessivement le projet de Verdun, mais ce que j'ai lu du projet, c'est qu'il y a des panneaux solaires, il va y avoir de la géothermie, je crois, à l'intérieur de l'édifice, et puis aussi, bon, en parlant de stationnement, je sais que des gens qui achètent des maisons habituellement ont leur auto privé, mais je
305 je sais qu'avec le projet de Verdun – ça va être une copropriété – ça va être en copropriété et puis chaque copropriétaire va avoir un abonnement à Communauto et puis ils sont aussi tout près d'une piste cyclable et puis évidemment on pourrait mettre un petit BIXI pas loin.

310 Enfin, mais je veux dire, tu sais, c'est ça. Je me dis c'est un site vert, alors pourquoi pas penser vert puis continuer. Je sais bien que le Séminaire, il faut absolument qu'il soit... il faut que quelque chose soit fait avec. Alors, je me dis : bien, oui, Bien développons vert. Mais le restant, tous les gros édifices autour, moi je trouve c'est vraiment excessif, puis 600 places de stationnement c'est comme insane, comme on dit en anglais.

315

LA PRÉSIDENTE :

Je vous remercie, Madame D'Amour.

320

Mme MOREL D'AMOUR :

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

325

Monsieur Pomerleau n'est toujours pas avec nous, monsieur Allard non plus. Monsieur Tremblay est-il avec nous? Alors, on va prendre une courte pause pour donner à ces gens-là le bénéfice d'arriver. On va faire une courte pause et dans 15 minutes on se revoie.

330

PAUSE

335 **LA PRÉSIDENTE :**

Rebienvenue, je demande à tout le monde de prendre place s'il vous plaît. J'inviterais monsieur Alain Tremblay s'il vous plaît. Bienvenue, bonsoir.

340 **M. ALAIN TREMBLAY :**

Alors, je sens un peu de pression, là, parce que j'ai vécu beaucoup de pression dans le métro puis dans les autobus avec mes sacs d'épicerie.

345 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien écoutez, ici, c'est calme.

M. ALAIN TREMBLAY :

350

Puis moi, j'avais prévu réviser mes notes dans le métro en m'en venant, mais je n'ai pas pu. Alors j'espère simplement être cohérent. Je m'excuse de ne pas vous avoir remis un mémoire écrit, mais comme j'étais un peu sceptique sur l'issue de la consultation, alors je m'étais dit, je commence à être un peu tanné d'écrire des mémoires et puis...

355

Alors, évidemment, on comprend que l'Office de consultation n'est que consultatif et ce qui sème le doute dans notre esprit, c'est que le promoteur a acheté un édifice important sans condition. Avec l'ampleur, la somme que le promoteur a investi là-dedans, il pouvait difficilement ne pas avoir certaines garanties que son projet allait se réaliser, parce qu'il n'y a personne qui veut perdre de l'argent. Alors, ça me rendait beaucoup sceptique cette affaire-là.

360

Évidemment, depuis quelques jours on voit l'ampleur de la manifestation et puis ça m'encourage un peu, me dire : bien, peut-être que ce n'est pas complètement désespéré puis qu'on peut sauver les meubles. Parce que, bon, évidemment le projet qui est proposé, en ce qui me concerne, personnellement, je trouve que c'est inacceptable. Je suis un peu familier effectivement avec les Amis de la Montagne, je participe aux réunions des Amis depuis au moins 20 ans, et dans mon autre vie, je suis membre d'un organisme de sauvegarde du patrimoine funéraire. Donc, on participe à la table de concertation qui elle aussi n'est que consultative. Et soit dit en passant, un des problèmes c'est que les projets, les projets des développeurs ne sont pas discutés à la table. Alors, ce qui fait qu'à chaque fois qu'il y a un projet qui est proposé, ça finit en crise.

365

370

375

On pensait que la table de concertation du mont Royal allait permettre, un jour, d'améliorer les relations puis que ce soit vraiment une table de concertation, mais là, elle n'a de concertation que le nom. Mais ça, c'est un constat qui est malheureux. C'est dommage

parce que si le projet avait pu être étudié à la table, probablement que le projet aurait été bonifié puis d'une façon intéressante.

380 Alors, en tant qu'usager, parce que je passe beaucoup... j'utilise des escaliers. La semaine dernière, j'ai posé quelques questions qui donnent une idée de mon intérêt personnel. Alors, bon, effectivement, là, j'ai une bonne connaissance du mont Royal. Je suis très sensible aussi à la question des paysages, des vues.

385 Alors, quand j'ai vu l'ampleur des constructions, la hauteur des édifices qui sont proposés, ça a été un peu un désespoir parce qu'il y a un seul cône de vision dans ce coin-là qui est protégé, puis là, le cône de vision aurait dû être à partir du trottoir, au débarcadère de l'autobus 165, mais sauf qu'ils ont... Il y a déjà eu un belvédère, on voit, il y a un garde, là, puis on voit que c'est un ancien belvédère, mais sauf qu'ils ont planté des arbres devant le
390 belvédère, puis au fur et à mesure que les arbres ont pris de l'ampleur, ça a bloqué la vue. Alors, quand est arrivé le temps de faire un cône de vision, bien, pour régler le problème, au lieu de couper les arbres, alors ils ont pris le cône de vision, mais à partir d'un endroit plus élevé.

395 Alors, ils ont reculé puis ils ont monté dans la montagne, puis là, comme ça, on peut voir le cône de vision sur le fleuve, le pont Champlain et puis le mont Saint-Grégoire.

 Et puis là, bien maintenant, avec les constructions qu'ils vont faire, alors là, bien le cône de vision, ça ne marche plus, parce que les bâtiments sont trop hauts. Alors, la solution
400 qu'on semble deviner, c'est qu'on va faire un belvédère, mais on va aller en hauteur pour pouvoir avoir le belvédère. Alors, on tourne, ça devient un peu absurde comme idée.

 Alors, le promoteur dit qu'il s'est guidé sur des études, mais ces études-là, on sait pas d'où ça vient et puis ça n'a pas été discuté nulle part, et puis... Alors, c'est comme s'il y
405 avait deux tables. Il y a un endroit où il y a des gens qui discutent puis après ça, là, on nous met devant un fait accompli. Alors, c'est totalement inacceptable.

 La semaine dernière, quand je suis venu – il y a l'autre section, l'autre côté de la construction – j'ai posé des questions sur la préservation de ce que j'appelais, la semaine
410 dernière, le calvaire, la croix. Il y a un ensemble de... il y a une grotte. Alors, dans mon esprit c'était un calvaire. Mais là, on me dit : « Ce n'est pas un calvaire. » Bien, si ce n'est pas un calvaire, c'est quoi?

 Alors, j'ai passé la semaine à chercher c'est quoi. Mais c'est un espace religieux,
415 c'est un lieu de méditation, je passe là régulièrement et puis là, bien j'ai dit, si ce n'est pas un calvaire, alors l'alternative c'est un sanctuaire, est-ce que c'est un jardin monastique? C'est certainement un site de pèlerinage, un lieu de dévotion.

420 Évidemment, aujourd'hui, il y a plusieurs bâtiments qui ont perdu leur fonction, là, la Ferme sous les noyers, mais je ferais un lien, par exemple, avec le Grand Séminaire puis le grand bassin, qui est un lieu également de promenade, de méditation, puis dans une continuité, parce que tout cet ensemble institutionnel, le Grand Séminaire, la Ferme sous les noyers et le Séminaire de philosophie, dans mon esprit ça ne faisait qu'un.

425 Même si aujourd'hui c'est un peu désarticulé à cause des constructions de routes et, et cetera, il reste quand même que c'était des lieux religieux, puis dans mon esprit, bien, le sanctuaire c'est un lieu de prières qui s'inscrit un peu dans la même logique que le bassin qui est lieu de promenade, de méditation et puis...

430 Ce qui m'embête, personnellement, je ne suis pas tout à fait opposé à certaines constructions. S'il n'y a pas d'institutions qui veulent du bâtiment, bien, qu'on le transforme en condo. Bien, il faut faire quelque chose, là, je suis d'accord avec ça, mais par contre les maisons de ville...

435 Vous savez, la valeur de l'ensemble institutionnel, c'est pas tellement le boisé. On parle beaucoup du boisé, mais le boisé c'est insignifiant, je veux dire, on parle de quelque chose de minime. C'est tout l'aspect paysager de l'ensemble, les jardins aménagés, c'est des arbres sur gazon. Alors, la grande majorité du site, c'est ça.

440 Sauf que là on va construire devant le sanctuaire une série de maisons, puis là, je veux dire, ça va devenir la cour arrière des résidents qui ont une résidence. Si on parle, il y a des maisons de chaque côté de la rue et puis... Alors, il y a les terrains de tennis puis de l'autre côté il y a une série de maisons qui est proposée. Donc, le sanctuaire – vous trouverez le nom que vous voulez, là, parce que je cherche toujours, mais c'est certainement
445 quelque chose d'important. C'est un lieu de recueillement, c'est un lieu de prières, mais là ça va devenir la cour arrière de personnes privilégiées.

450 Qu'est-ce qu'ils vont faire eux? Alors, ils vont essayer de... si j'habitais là, je ferais tout pour empêcher les gens de venir flâner derrière, puis c'est naturel. Je le prendrais comme acquis, comme m'appartenant, mais ce n'est pas le cas. Imaginez-vous, vous arrivez devant la croix ou devant des symboles religieux, vous avez envie de prier. Avez-vous envie de prier, vous, dans la cour arrière de résidence privée? Alors, c'est évident que ça n'a aucun sens.

455 À la rigueur, s'il y avait eu des constructions sur les terrains de tennis, peut-être une construction plus importante ou je le sais pas, je n'ai pas d'idée, là, puis avec en façade la rue et ensuite mettre en valeur le belvédère. Bien, déjà ça aurait été moins agressant. Si j'ai envie de passer là, c'est un beau lieu de recueillement. Mais non, je veux dire, on a complètement tenté de maximiser le développement puis on met des maisons partout et puis
460 dans ce sens-là c'est tout à fait inacceptable.

465 Puis là, la question du gymnase. Bien là, des gymnases, dans les 25 dernières années, il s'est construit je ne sais pas combien de gymnase autour du mont Royal, puis chacun prétendait qu'il avait besoin d'un gymnase. Puis là, maintenant, ils ont des droits acquis puis, là, on pourrait construire des édifices de 7 ou 8 étages ou 10 étages, sous prétexte que c'est un droit acquis. Ça, ça veut dire que si on accepte cette logique-là, partout où il y a des gymnases sur le mont Royal, c'est des lieux potentiels de développement pour des édifices en hauteur.

470 Moi, je connais bien le site. Déjà le gymnase crée un, je ne sais pas comment le dire, là, mais ce n'est pas très agréable, le boisé, à cause du gymnase. Heureusement, il n'est pas trop gros, il est relativement bien fait et puis... Bon, mais par contre, l'arrière, bien ça dévalue considérablement la petite section boisée.

475 Mais là, ce qu'on va faire, c'est qu'on va faire une tour de six ou sept ou huit étages, je me souviens pas. Alors là, ça va privatiser le boisé et puis là, il va appartenir aux résidants qui sont là, qui vont se l'approprier puis, évidemment, je comprends très bien leur logique.

480 Alors, c'est la raison pour laquelle je pense qu'on ne devrait pas permettre de construire sur le gymnase parce que si on fait ça, il va falloir l'accepter partout où il y a des gymnases sur le mont Royal.

485 Alors, je demanderais, s'il y avait des propositions – c'est difficile de formuler des propositions, mais qu'on reconnaisse que l'ensemble du jardin constitue un sanctuaire. Alors, à partir du moment où on reconnaît ce lieu aménagé comme quelque chose, sanctuaire pour le moment, bien déjà ça assure une protection.

490 Hier, on apprenait de la bouche des Sulpiciens qu'ils avaient proposé à la Ville de Montréal de donner les terrains puis que la Ville les a refusés. Bien, je veux dire, finalement, on est en train de se demander si ce n'est pas la faute de la Ville si on est dans la situation actuelle. Comment ça se fait que la Vile a refusé ça? Bon, évidemment, elle veut faire payer par un promoteur... O.K., il y a peut-être une stratégie de la part de la Ville, mais sauf que c'est au détriment, je veux dire, de la population.

495 Il y a une possibilité d'avoir un lieu public. Là, il va être public, mais six mois par année pendant l'été, puis pendant l'hiver il ne sera pas accessible. Pourquoi la Ville n'assume pas ses responsabilités, puis qu'elle ne prenne pas ça? Elle avait une belle occasion de prendre, d'acquérir un beau terrain puis elle ne l'a pas fait.

500 Alors, comme nouvelle proposition, je demanderais que la Ville revienne sur sa décision puis qu'elle prenne possession des lieux pour en faire un lieu public. Alors, peut-être que ça allégerait le fardeau du promoteur.

505 Et j'aimerais entre autres parler de la chapelle. Bon, là, il y a eu une étude patrimoniale, je ne sais pas trop, trop, mais à première vue, ce qui semble patrimonial, il y a les jardins, il y a l'enveloppe extérieur du bâtiment, mais la chapelle, là, entre nous, là, ça n'a pas une grande valeur patrimoniale. On en détruit des beaucoup plus belles que ça et puis ça ne fait pas brailler personne.

510 Alors, si le promoteur a envie de construire des condos puis de rentabiliser son projet, bien c'est le genre de compromis qui pourrait être acceptable pour des groupes comme nous, en tout cas en ce qui me concerne. Peut-être qu'il y a des gens qui sont plus virulents puis qui s'y opposeraient, mais il me semble que ça serait raisonnable de dire : bon, laissez tomber la chapelle, essayer de la rentabiliser.

515 Alors, voilà. Grosso modo, là, je pense que j'ai dit ce que j'avais à dire.

LA PRÉSIDENTE :

520 Ça fait le tour. Je vous remercie, Monsieur Tremblay. Il y a des questions de la part de mes collègues commissaires? Monsieur Chénard? Moi j'en aurais une ou deux après, mais je vous laisse aller. C'est beau?

525 C'est peut-être moi qui ai mal compris, mais au tout, tout, tout début, vous avez ou j'ai cru comprendre que vous affirmiez que l'acquisition de la propriété s'était faite sans condition. Vous avez parlé d'un achat sans condition. Qu'est-ce qui vous permet de dire ça?

M. ALAIN TREMBLAY :

530 Bien, le promoteur l'a dit. Ça a été dit dans les journaux, dans des réunions auxquelles j'ai participé, on s'est informé, et puis on nous a répondu que le promoteur avait acheté de la part des Sulpiciens, la propriété sans condition. Alors, s'il a acheté sans condition, bien il faut maintenant qu'il assume que, je veux dire, c'est sur le mont Royal puis on ne peut pas construire. À moins qu'on m'ait mal informé, mais tout à l'heure j'ai demandé : « Est-ce que c'est bien une propriété qui a été achetée sans condition? » Puis on
535 m'a confirmé que oui. Bon. Alors, mais si ce n'est pas le cas, bien là, vérifiez auprès des promoteurs.

LA PRÉSIDENTE :

540 Mais à quelle condition vous pensiez, par exemple?

M. ALAIN TREMBLAY :

545 Bien, des conditions au niveau du droit de construire. Le promoteur s'est fié sur des études qui lui ont été présentées, mais il n'avait pas de garantie.

LA PRÉSIDENTE :

550 Non. Exact.

M. ALAIN TREMBLAY :

555 Bien, c'est ça, c'est sans condition. Alors, le promoteur a joué aux dés avec le patrimoine, puis là, bien il se rend compte que finalement, ça ne passe pas si bien que ça, là.

LA PRÉSIDENTE :

560 Et plus tôt, vers la fin de votre exposé, Monsieur Tremblay, vous avez indiqué que vous n'étiez pas pour autant opposé à du développement résidentiel, et ça pourrait être quoi la règle, selon vous, pour développer du résidentiel là, pour atteindre, ce que je me permettrais d'appeler une densité acceptable selon vous? Parce que vous avez parlé qu'actuellement, le projet qui est soumis est d'une densité trop haute, ça serait quoi qui serait acceptable pour vous?

565 **M. ALAIN TREMBLAY :**

570 Les Prêtres de Saint-Sulpice ont été honnêtes hier. Ils nous ont dit qu'ils avaient reçu plusieurs offres, mais qu'il n'y a aucune institution qui s'est manifestée. Il faut se rendre à l'évidence que si personne en veut, on fait quoi?

Alors, donc, il arrive un promoteur qui pense que ça peut être rentable de faire du résidentiel. Bien, si ça ne marche pas comme ça, O.K. Bon, alors voyons ce que ça peut donner.

575 Puis je comprends aussi la Ville. Là, tu as un édifice qui ne rapporte rien, puis là, soudainement, il va se mettre à rapporter des millions en taxes. Alors, évidemment, c'est très tentant, là, mais sauf que la transformation du bâtiment, du respect de l'architecture du bâtiment puis de tous les jardins autour, le respect de ça. Alors, s'ils veulent transformer le bâtiment en résidentiel, le gymnase en quelque chose d'autre – qui est assez bien fait, le gymnase – bien alors, O.K. Mais pour le reste, c'est inacceptable. Mais au niveau de la

580 mesure, là, je ne peux pas vous le dire.

LA PRÉSIDENTE :

585 Ça répond à mes questions. Merci, Monsieur Tremblay.

M. ALAIN TREMBLAY :

Merci.

590

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Pierre Pomerleau est avec nous? Oui. Bienvenue, Monsieur Pomerleau, on vous écoute.

595

M. PIERRE POMERLEAU :

Merci. Alors, Pierre Pomerleau, je suis le président de Pomerleau qui est une entreprise de construction qui œuvre au Québec depuis 45 ans, comme entrepreneur général dans différents secteurs de la construction et dans le secteur manufacturier relié à la construction.

600

Notre entreprise est la plus grande entreprise au Québec depuis une vingtaine d'année, 25 ans. On a tout près de 2 000 employés qui y travaillent puis on couvre des secteurs géographiques qui incluent six provinces canadiennes puis 28 États américains, et couvre un grand spectre de spécialités de la construction, comme les bâtiments commerciaux, résidentiels, institutionnels, les travaux civils, soit réfection de ponts, construction de barrages, d'éoliennes, d'ouvrages d'arts, ouvrages maritimes, d'infrastructures publiques aussi : usines de filtration, d'épuration, hôpitaux et aéroports et d'ébénisterie sur beaucoup de grands projets américains.

605

610

Alors, à titre d'observateur privilégié, je suis à même de constater le processus de développement de projets dans de nombreuses juridictions et comprendre un peu les modalités de fonctionnement, les us et coutumes et les différents mécanismes d'approbation de projet. Cette expérience-là ne pourrait me qualifier d'expert. Ma présence se veut plutôt à titre personnel, en tant qu'homme d'affaires impliqué dans la communauté et désireux de faire avancer la collectivité et accroître la richesse et le niveau de vie.

615

Il est bien clair que je suis un acteur biaisé par ma volonté de construire et de créer la richesse pour nos actionnaires, faire travailler nos employés, mais jamais au détriment de cette ville magnifique, de sa montagne et de la collectivité. Alors, c'est un peu à se titre-là que je me présente ici.

620

625 **(L'INTERVENANT FAIT LECTURE DE SON MÉMOIRE)**

Début de la phrase à la page 2 : « La Ville de Montréal [...] »

Fin de la phrase à la page 3 : « [...] ailleurs que sur la montagne! »

630 Il y a quatre ans, notre entreprise a construit en même temps les projets de Marcel et
Jean Coutu, de l'INRS, de J.-Armand Bombardier sur la même montagne, de l'autre côté, du
côté de l'Université et le résultat, permettez-moi de le dire, est nettement mieux après
qu'avant, à tout point de vue. Autant au point de vue urbanistique qu'au point de vue de
635 l'aménagement des espaces aux pourtours de la montagne. Et aujourd'hui, l'IRIQ, l'Institut
de recherche en immunovirologie, qui loge dans Marcel et Jean Coutu, est l'un des plus
importants et un des plus innovateurs centres de recherche sur le cancer au monde. Des
centaines de chercheurs y oeuvrent, de renommé mondiale, et y travaillent et y vivent,
améliorant ainsi notre collectivité.

640 Le prix à payer pour le développement de plus de 500 millions d'investissements par
l'Université de Montréal était très faible et la conséquence ou le résultat de cet outil est
remarquable et ne fait de Montréal qu'un endroit meilleur pour y vivre. Le mont Royal, ce
n'est pas que des arbres, c'est un milieu de vie en constante évolution.

645 (L'INTERVENANT POURSUIT LA LECTURE DE SON MÉMOIRE)

Début de la phrase à la page 5 : « Au cours des dernières semaines [...] »

Fin de la phrase à la page 7 : « [...] de la métropole. »

650 Je lisais récemment une étude sur les investissements privés et publics au Canada. Il
y a quelques années, deux ans à peine, 50% des investissements au Canada étaient privés,
50% étaient publics. Dans les deux prochaines années, on annonce que 80% des
investissements seront publics, 20% seulement seront privés.

655 Ce n'est pas le signe d'une société en santé, puis quand on a des investissements
privés de cet ordre-là, je ne pense pas qu'on a le droit d'y tourner le dos. On a le droit d'y
faire des modifications mais pas d'y tourner le dos.

(L'INTERVENANT POURSUIT LA LECTURE DE SON MÉMOIRE)

660

Début de la phrase à la page 7 : « À Montréal, il existe un palmarès [...] »

Fin de la phrase à la page 9 : « [...] ennemis de la montagne. »

665 Puis ça, ça arrive souvent à Montréal, ça arrive souvent au Québec, plus qu'ailleurs.

(L'INTERVENANT POURSUIT LA LECTURE DE SON MÉMOIRE)

Début de la phrase à la page 9 : « Je demande que Montréal [...] »

670 **Fin du mémoire.**

M. PIERRE POMERLEAU :

Merci, Monsieur Pomerleau. Des questions, Monsieur Chénard?

675

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

Oui. J'aurais peut-être une petite question s'il vous plaît. Dans votre texte, mais vous ne l'avez pas repris, vous mentionnez à un moment donné qu'il y aurait une possibilité que la Ville acquiert le terrain pour un dollar. Est-ce que vous pouvez nous en dire un peu plus? La Ville aurait refusé de prendre possession de la portion du site.

680

M. PIERRE POMERLEAU :

Non. Je n'ai pas dit ça.

685

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

Non, non, mais j'ai ça dans le texte. C'était la version d'avant?

690

M. PIERRE POMERLEAU :

C'est la version d'avant.

695

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

O.K., je me demandais. O.K., c'est beau. C'est beau, excellent.

LA PRÉSIDENTE :

700

Oui, Monsieur Burton, s'il vous plaît.

M. JEAN BURTON, commissaire :

Une seule question. Vous nous avez parlé de ces constructions qui ont été faites du côté nord du mont Royal.

705

M. PIERRE POMERLEAU :

710 Oui.

M. JEAN BURTON, commissaire :

Ces constructions auraient pu fort bien se faire ailleurs aussi.

715

M. PIERRE POMERLEAU :

720 Le fait qu'elles soient fait à proximité du lieu de savoir qu'est l'Université de Montréal, le fait qu'elles soient là, sans pour autant impacter le mont Royal ou en améliorant, actuellement, je pense, sa visibilité, fait en sorte que ce rapprochement là est essentiel. Il aurait pu être fait... Oui, il aurait pu être fait à Los Angeles ou à New York, mais là, ils ont été faits à Montréal, à l'Université de Montréal pour le grand bien de notre société.

725 Puis je pense que le fait de les faire à proximité du lieu de savoir où les étudiants sont, où les étudiants en recherche sont, où les étudiants en médecine sont, c'est un plus. C'est absolument essentiel. D'ailleurs, il y a bien d'autres décisions qui auraient pu être prises dans ce sens-là pour rapprocher les établissements du savoir de l'Université à Montréal.

730 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vous remercie, Monsieur Pomerleau. J'inviterais monsieur Serge Allard, s'il vous plaît. Bienvenue.

735 **M. SERGE ALLARD :**

740 Merci. Je m'appelle Serge Allard, vous l'avez mentionné. Je suis notaire à Montréal. Je suis un ancien professeur et chargé de cours dans quatre universités au Québec pendant 25 ans. Pendant l'époque où j'enseignais à l'université, j'ai développé une pratique spécialisée en droit de la copropriété, que j'exerce depuis 20 ans. Je suis l'auteur de nombreuses publications professionnelles publiées dans des revues professionnelles et universitaires, qui visent à développer, expliquer, faire comprendre et enseigner les subtilités, la complexité du droit de la copropriété.

745 J'ai, je ne le cacherai pas, j'ai été consulté par le propriétaire du site. J'ai même participé à une rencontre avec des personnes de la Ville de Montréal visant à définir l'accord, bien, pas visant à définir l'Accord de développement parce qu'il est proposé par les autorités, mais visant à me permettre d'en appréhender les caractéristiques et à voir si cet accord-là, il est viable eu égard aux droits de la copropriété seulement.

750 Donc, mon intérêt pour le projet est limité au domaine de mes compétences. Mon mémoire ne porte que là-dessus. J'ai analysé les documents, parmi les nombreux documents, j'ai analysé ceux qui interpellent mes compétences et c'est sur ces éléments que j'aimerais adresser quelques mots à l'Office.

755 Donc, essentiellement l'accord de développement présente, impose ou fait obligation au propriétaire du site de concevoir, présenter et préparer son site selon des paramètres juridiques déterminés.

760 Les deux axes principaux qui sont présentés dans l'Accord de développement sont premièrement ce qui est appelé une servitude de non construction relativement aux portions du territoire – vous connaissez ça beaucoup mieux que moi – qui sont identifiées à l'annexe A, et ensuite on parle d'une déclaration de copropriété qui, on l'imagine bien, gouvernera l'intégralité du site.

765 Bon. Premièrement, je pense qu'on devrait davantage parler d'une servitude de conservation que d'une servitude de non construction, parce qu'il faut faire attention. Dans les institutions juridiques, les véhicules sont connus. La servitude de construction, il y en a plusieurs aux abords du mont Royal et on se rappelle, là, celle qui avait soulevé l'ire de la population lorsque Pierre-Elliott Trudeau, pour son propre immeuble, l'avait invoquée. Donc, 770 une servitude de non construction, ça a une réalité propre, ça a des effets bien connus.

775 Depuis 1991, il existe au Québec des études qui ont été publiées dans la Revue du notariat qui tendent à démontrer que les servitudes écologiques sont admissibles au Québec. Et j'ai participé à ces travaux-là, à l'époque, au début des années 90, avec mon collègue, le professeur René-Claude Lamontagne de l'Université de Montréal.

780 Et nous avons travaillé sur l'adaptabilité des méthodes employées par les fiducies foncières bien connues, comme : Nature Conservancy ou Ducks Unlimited, Canard illimitée, qui utilisent partout, sur la planète, des moyens d'acquérir des sites sans les acheter, sans les payer, parce qu'on comprend que le but c'est d'en avoir l'usage sans en avoir la propriété. C'est le meilleur des deux mondes.

785 Donc, ce qui se développe au Québec pour satisfaire ces objectifs-là, c'est ce qu'on appelle les servitudes personnelles. Donc, on a des servitudes personnelles proprement dites qui sont des servitudes données par un propriétaire sur son site. Mais écoutez, je suis très technique, je suis loin du...

LA PRÉSIDENTE :

790 Non. C'est impressionnant, mais c'est didactique, on sent l'ancien professeur en vous.

M. SERGE ALLARD :

795 Je suis loin de l'aspect philosophique et politique du projet, mais je pense – parce que j'ai assisté à des séances dont celle du 4 où vous-même, Madame la présidente, avez évoqué certains aspects du droit de la copropriété, et je me sens interpellé parce que je me dis : si après il est trop tard pour assurer la qualité des conventions, bien je n'aurai qu'à m'en prendre qu'à moi-même parce que j'étais là au début de la réflexion.

800 Donc, je continue. Donc, la servitude personnelle proprement dite est une servitude qu'on met sur un site. Donc, on met une empreinte juridique formelle. Écoutez, c'est clair. Une servitude, ça produit des effets sur un site au bénéfice d'une personne et non au bénéfice d'un immeuble. Donc, la personne ici c'est la Ville de Montréal.

805 La servitude personnelle a une durée maximum de 100 ans, d'ailleurs, c'est reconnu dans l'Accord ici, et devrait s'éteindre à l'expiration de 100 ans, et on se posera la question tout à l'heure : qu'arriverait-il alors?

810 Bon. La servitude personnelle est un contrat – avant ça, je voudrais dire que la servitude personnelle est bien connue également pour ces autres formes que sont le droit d'usufruits, le droit d'usage, le droit de superficie et l'emphytéose. Ce sont ce que le droit civil québécois appelle : les servitudes personnelles.

815 Donc, ici, je pense qu'on parle d'une servitude de conservation proprement dite, qui ne serait pas du domaine des autres droits qu'on connaît.

820 Il n'y a pas de problème à faire une servitude de conservation, c'est efficace, c'est un contrat. Donc, on n'en connaît pas, au moment où on se parle, au moment où on observe la chose, on n'en connaît pas les droits et obligations mutuels; ce contrat-là n'est pas, à ma connaissance, encore conçu. Y aura-t-il des obligations pour la Ville, parce que le bénéficiaire de l'autre côté c'est la Ville. Un contrat peut contenir des obligations pour les deux parties. N'y en aura-t-il pas, en disant : bien, écoutez, c'est le devoir qu'on impose au promoteur de conférer, de concéder des droits sans contrepartie.

825 Cela dit, j'imagine très bien, moi, qu'à certains égards, dont les préoccupations de responsabilité, la Ville puisse assumer des obligations. On verra tantôt que ce boisé-là, tout l'objet de servitude qu'il soit, il sera la propriété de quelqu'un. Et s'il arrivait que le boisé provoque, suscite de la responsabilité, j'ai pensé à la responsabilité civile qui pourrait résulter de délits qui y seraient commis, parce que c'est un endroit accessible au public, partiellement, on le sait, mais accessible tout de même, s'il y avait des délits et qu'il en résultait une responsabilité du propriétaire, ça serait bien que la Ville, avec son pouvoir, avec son autoassurance puisse assumer une part de cette responsabilité-là, puisse prendre le relais de ce qui pourrait constituer, en droit civil, une aggravation du risque inadmissible.

830

835 Vous comprenez que s'il y avait plusieurs événements, il pourrait arriver des cas où un assureur dirait : « Bien, écoutez, moi, je ne veux plus assurer ça, là, quant à la responsabilité civile résultant notamment de délits en raison de l'ouverture. »

840 Donc ça, ce sont... écoutez, je suis encore dans l'hyper pragmatisme, mais ce sont des réflexions qui sont très importantes. Parce que tout à l'heure, quand on parlera de la déclaration de copropriété, on verra que les objectifs sont : premièrement, de garantir l'intérêt du public; deuxièmement, d'assurer que les conventions entrent convenablement, confortablement dans les institutions du Code civil; et troisièmement d'assurer un titre de bonne valeur marchande aux copropriétaires. Et il y aura du monde qui vont acheter ça, là, et ces gens-là auront des créanciers hypothécaires, et les créanciers hypothécaires, on le
845 sait, analysent les titres de propriété de manière très froide et de manière très conservatrice.

Donc, si on surcharge le titre de convention et de prescription qui se superposent et qui en viennent à imposer un fardeau quasi inadmissible en termes conventionnels, bien même si les gens, amoureux qu'ils sont de ce projet-là, seraient tentés de l'acheter, si les
850 créanciers hypothécaires émettent des réserves, c'est un cul-de-sac, là, on n'y arrivera pas.

Donc, c'est à tout ça qu'il faut penser, et mon apport à la réflexion est l'apport, appelons ça, d'un technicien passionné. Moi, j'ai fait des centaines de copropriété depuis 25 ans. J'ai participé comme conseil dans les plus grands projets de Montréal. On m'a invité
855 souvent à donner mon avis dans les grands projets. J'en ai fait moi-même plusieurs et comme expert, comme professeur, mon but c'est de toujours voir à ce que les prescriptions, les conventions satisfassent tous les intérêts en jeu.

860 Moi, je ne préfère pas une forme de copropriété plutôt qu'une autre. Je n'ai pas d'opinion personnelle, mais je veux que les conventions soient efficaces.

Donc, premièrement la servitude de conservation, c'est une bonne idée, ça fonctionne, ça dure 100 ans, et quelque chose va prendre le relais ensuite.

865 Deuxièmement, comment se développera le site? On parle ici d'une copropriété qui va être faite selon la méthode des déclarations concomitantes. C'est-à-dire qu'on aura, premièrement, une grande déclaration de copropriété qui couvrira l'intégralité du site. On sait, une déclaration de copropriété c'est une convention, c'est très élaboré, ça a une centaine de pages, ça participe d'une division cadastrale préalable, obligatoirement
870 préalable, il n'y a aucune exception. Donc, il faut avoir des lots, il faut avoir fait le travail d'arpentage, déposé. Et là, on met la déclaration de copropriété là-dessus.

875 Ce qui est très bien dans l'Accord de développement, c'est que l'Accord de développement vient indiquer au promoteur que certaines parties du site – on parle notamment de la croix, on parle de la grotte, on parle de la statue, on parle de la chapelle, on

parle de l'aire gazonnée – on dit, quant à plusieurs de ces espaces-là : bien, quant à ces espaces-là, ils devront être dans les parties communes, c'est-à-dire appartenir à tous les copropriétaires.

880 Il faut savoir que dans une copropriété, il y a les parties privatives, on sait ça, je ne m'étendrai pas là-dessus, et il y a les parties communes qui n'appartiennent pas au syndicat, qui appartiennent à tous les copropriétaires. Ça fait que premièrement on prend ces biens-là et on les donne à tout le monde sur le site.

885 Deuxièmement, l'Accord de développement dit à plusieurs égard, pas à tous, à plusieurs égards, l'Accord de développement dit : « Vous entrerez ces éléments-là et leur conservation dans la destination de l'immeuble. » Je ne sais pas qui a préparé l'Accord de développement, mais c'est quelqu'un qui s'y connaissait suffisamment en droit de la copropriété. Parce qu'en droit de la copropriété, la destination c'est un concept privilégié,
890 c'est un concept protégé.

L'article 1098 du Code civil dit que pour changer la destination d'un immeuble en copropriété, ça prend le consentement des trois quarts des copropriétaires représentant 90 % des voix, pas des gens dans la salle, de toute la copropriété.

895 Et ça, moi, après 25 ans de pratique en droit de la copropriété, je n'ai jamais vu cette majorité renforcée atteinte. J'ai jamais vu ça parce qu'il y a un défaut de participation chronique, en droit de la copropriété, c'est très dur de réunir dans une salle la majorité des copropriétaires. On a plusieurs décisions qui doivent se prendre, mais à 75 % des votes. On
900 y parvient après un effort immense de sollicitation, 90% je n'ai jamais vu ça.

Moi, je pense que c'est impensable. Parce que si vous avez 90% des gens de tous les copropriétaires dans la salle, il faudrait qu'ils soient tous d'accord pour transformer la chapelle en bar, qu'ils soient tous d'accord pour détruire la statue. Écoutez, c'est impossible.
905 Et c'est mon avis de praticien qu'on ne peut pas arriver à atteindre ces majorités-là.

Donc, les prescriptions quant à la destination, qui sont dans le projet d'accord, à mon avis suffisent amplement à protéger la pérennité du site.

910 Là, où il faut faire attention, et là je ne m'y connais pas assez dans le projet puis dans les intentions de la Ville puis dans les négociations entre les parties – j'entends la Ville et le promoteur – il faut faire attention quand on impose, parce que ce que le projet d'accord dit c'est : quand vous allez présenter votre demande de permis, vous allez nous donner votre déclaration de copropriété – on parle d'un projet, on est, des fois, cinq ans avant la phase qui
915 s'en vient – vous allez nous donner votre projet de déclaration de copropriété qui stipule... Et là, il y a des obligations.

920 Il faut faire attention, parce que moi j'ai peur. Je ne le vois pas, je le pressens, je le redoute, j'ai peur d'une confusion entre les obligations du promoteur – par exemple, il y a un titre sur le développement... attendez je vais vous le lire, je l'ai : « *La réalisation du programme d'intervention mentionné à l'article 2.2 relatif au bois d'intérêt situé sur la partie nord-ouest et sur l'escarpement sud.* »

925 Il faut faire attention de bien distinguer les obligations du promoteur quant au développement de son site à ses frais, et les obligations qui seront celles de la collectivité, des copropriétaires. Parce que les obligations dans la déclaration de copropriété, là, elles s'imposent à tous les copropriétaires. C'est les copropriétaires qui vont les assumer, progressivement bien sûr, parce qu'au début il y aura les copropriétaires des copropriétés livrées, parce qu'on est dans un site qui se développe par phase, avec le promoteur pour
930 une grande partie des sites à venir, et ensuite il y aura, à la fin, l'ensemble des copropriétaires seulement.

935 Ça fait qu'il faut bien réfléchir à quelles sont les obligations liées au développement du site, et quelles sont les obligations qui seront ultimement assumées par les copropriétaires seulement à leurs frais. Et si on ne fait pas attention, ce qu'on risque de faire, c'est imposer, par vœux pieux, imposer à des copropriétaires, des obligations telles que l'ampleur des charges communes rebutera l'acquéreur.

940 Bon, on s'entend que les acquéreurs qui vont se procurer des unités de copropriété là ont des sous. Et peut-être qu'ils savent compter aussi. Puis peut-être qu'ils vont se dire : « On a des sous, mais comparer à un autre site, comparer à un autre bien, bien, c'est pas mal plus cher. » Donc, il faut faire attention de distinguer tout ça, puis il faut comprendre que les obligations vont être assumées par des individus.

945 Autre chose, la déclaration de copropriété initiale va, comme je l'ai dit tout à l'heure, porter sur l'intégralité du site. Ensuite, il y aura des déclarations de copropriété dites concomitantes pour chacun des bâtiments. L'ancien Séminaire de philosophie connaîtra vraisemblablement sa propre déclaration de copropriété, et les bâtiments, au fur et à mesure, connaîtront les leurs.

950 Il y aura donc un régime de juridiction partagée. Je connais bien cette méthode-là de faire des copropriétés par phase, c'est moi qui l'ai inventée, elle est publiée dans les répertoires de la Chambre des notaires. La première fois que je l'ai appliquée c'était pour le Faubourg Québec dans le Vieux-Montréal, complètement à l'est, Gazaille, et elle s'est
955 répétée ensuite, tout au long de la ligne là-bas, dans le Solano puis dans l'entrepôt frigorifique, et en de multiples occasions, des centaines d'occasions au Québec.

Ça, c'est un régime où il y a deux juridictions. Il y a la juridiction fédérale, le grand syndicat, et les juridictions provinciales. Moi, je pense que tout, puis c'est là qu'il ne faut pas

960 que l'Accord de développement soit trop sévère, tout peut être énoncé dans la déclaration initiale. Parce que la déclaration initiale va donner la destination de tout le site, et elle va donner également la destination de chacune des phases.

965 Dernier détail, qui pour moi est d'une grande importance, l'Accord de développement dit – je l'ai dit tout à l'heure : « Quand vous allez présenter votre demande de permis, vous allez nous donner vos déclarations de copropriété. » Moi, comme technicien, là, je pense que c'est impossible de faire ça.

970 Une déclaration de copropriété. ça se construit, et je le dis à mes clients, 80% par analyse de l'immeuble. Je dis à mes clients : « C'est pas toi qui vas me dire quoi mettre dans la déclaration de copropriété, c'est l'immeuble même, sa nature, sa division, son implantation, son utilisation qui dictent le contenu de la convention. »

975 Parce que la déclaration de copropriété, ce qu'elle vise à faire, c'est de dire comment on utilise l'immeuble, comment on partage les droits et obligations. Et ça, le législateur l'a compris, parce que le législateur, au Code civil, 1785 et suivants du Code civil, dit que quand on prépare le projet, on donne un résumé des déclarations de copropriété. Donc, c'est ça qu'il faut donner. Pas les déclarations.

980 Moi, ce que je redoute, c'est que pour satisfaire l'impératif de l'Accord de développement, on doive donner des documents. Des documents qui énoncent ce que la Ville veut protéger : la destination, la protection des monuments commémoratifs, l'énoncé des obligations relativement au boisé, la protection de la chapelle, ces éléments-là, mais qu'on doive, pour satisfaire le texte de l'Accord, enchâsser ça dans des documents
985 complets, et qu'après, parce qu'il faut le faire, après, quand on rédigera les documents après analyse des bâtiments et des sites, après division cadastrale – et moi je me promène dans... à l'entrepôt frigorifique, j'ai fait sept visites du site avant de pouvoir vraiment savoir quelle était la nature exacte de la déclaration de copropriété.

990 Qu'est-ce qu'on va faire quand on va se rendre compte, après que l'immeuble ait été construit, que ces parties-là méritent d'avoir une servitude d'utilisation sur celle-là, que ça c'est des parties communes à usage restreint puis qu'ici, la responsabilité de ça, ça devrait être assumé juste par ces copropriétaires-là et pas ceux-là. Qu'est-ce qu'on va faire quand on aura déjà donné nos projets à la Ville et qu'on ne pourra pas faire ce qu'il faut faire, c'est-
995 à-dire pleinement adapté.

1000 Donc, en conclusion, moi, je dirais que la servitude de non... Évidemment, l'idéal, l'idéal absolu, c'est que le domaine public soit propriétaire du site. Ça, c'est l'idéal absolu. Mais puisque ce site-là est destiné au développement, puisque on veut y permettre des intérêts privés, puisqu'on veut autoriser l'accès public et qu'on veut protéger le bien public, je pense que la servitude de conservation des espaces à l'annexe A est un bon instrument. Je

1005 pense que la déclaration de copropriété – ne nous faisons pas d'accroire –, ne pourra pas être changée lorsqu'on aura enchâssé dans la destination, les obligations de conservation. 90 % ce n'est pas possible. Après 25 ans, je n'ai jamais vu, je ne le verrai... en tout cas j'espère le voir avant de mourir, peut-être. Il me reste encore quelques belles choses à contempler, mais je doute que ce soit l'une de celles-là.

Merci de votre attention.

1010 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est moi qui vous remercie. On a quelques questions. Monsieur Chénard.

1015 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Bonjour. Je connais votre expertise, je vais en profiter un peu, c'est correct?

M. SERGE ALLARD :

1020 Je vous y invite.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

1025 Sur la question de la déclaration principale, la première, est-ce que vous êtes d'accord avec moi qu'on peut mettre là-dedans toutes les restrictions que la Ville désire et qu'elles vont s'appliquer, peu importe ce qui sera indiqué dans les déclarations subséquentes au deuxième niveau?

M. SERGE ALLARD :

1030 Ah oui, vous avez parfaitement raison. D'ailleurs, c'est là qu'elles doivent aller. Parce que la manière dont ça peut être fait, c'est que ça peut être fait dans la destination de la déclaration initiale et ça peut être dit de la manière suivante : « Les déclarations de copropriété concomitantes contiendront des stipulations. » Et donc, si on veut aller à 1035 l'encontre de ces stipulations-là, il faut aller chercher le 90% de l'ensemble de la collectivité.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

1040 Exact. Ensuite, le fait, on a parlé de servitude personnelle. Moi, ma compréhension c'est qu'il y a des petits problèmes liés du fait que le créancier c'est une personne et non pas un fonds dominant.

M. SERGE ALLARD :

1045 Exact.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

1050 Ensuite, il y a la pérennité. Il n'y a pas vraiment davantage par rapport à une servitude réelle qui pourrait être consentie en faveur, je ne sais pas, du mont Royal ou en tout cas d'un terrain de la Ville. Pourquoi...? Ça m'apparaît plus compliqué pour rien, là, honnêtement.

M. SERGE ALLARD :

1055 Non. Les notaires, nous, on a toujours trouvé que la servitude personnelle c'était une créature étrange.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

1060 D'ailleurs, c'est pour ça que je n'en parle pas.

M. SERGE ALLARD :

1065 Oui. Le code ne mentionne pas ça nulle part. C'est une création de la jurisprudence et de la doctrine. Cela dit, la Cour d'appel récemment, en décembre, a reconnu pour la première fois une servitude écologique; ne l'a pas contestée, les parties ne la contestaient pas non plus, mais écoutez, ça existe. Mais vous avez raison, s'il faut envisager une servitude réelle c'est de meilleure qualité en termes juridiques strictes.

1070 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

1075 Ensuite, le fait de mettre les restrictions dans la déclaration de copropriété, c'est vrai que sur le plan pratique, moi non plus je n'ai pas vu ça à 90%, mais ça ne rendrait pas le titre moins de qualité marchande si on avait une servitude réelle qui complétait, en autant que c'est les mêmes dispositions, on s'entend, là?

M. SERGE ALLARD :

1080 Exact. Ce que je crains... Oui, vous avez raison, parce que s'il y a une dualité de régimes au même effet, il n'y a pas de problème. Ce que je crains, c'est la superposition des ordonnancements.

1085 Si on fait une servitude de conservation, ensuite on fait une autre servitude pour les
sentiers, puis une autre servitude pour ça, puis une autre servitude pour ça, l'une étant
comme ça avec des prescriptions, l'une... C'est que ce qui va arriver, c'est que le titre de
propriété – déjà la déclaration initiale c'est complexe, déjà il y a les déclarations initiales, déjà
il y aura peut-être là-dedans des lots transitoires qui feront l'objet de modification parce qu'à
l'époque 1, on ne sait pas comment on va implanter le bâtiment de l'étape 2. Je ne veux pas
qu'on arrive, comme dans d'autres projets, à 1 000 pages de documentation qui se
1090 contredisent.

Ça fait que moi, je plaide... quand j'étais jeune notaire, j'aimais ça les choses
compliquées, ça me challengeait. Maintenant, après 32 ans, j'aime ça quand c'est simple. Je
ne sais pas, ça doit être la vieillesse.

1095 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Vous avez appris quelque chose.

1100 **M. SERGE ALLARD :**

Donc, ce que j'aimerais, ça serait qu'il y ait peu de servitudes et qu'on fasse
confiance dans l'institution que la loi a prévue pour ce type de développement-là.

1105 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

En ce qui concerne la demande dans l'Accord de développement de voir le projet de
déclaration, c'est bien certain que tant qu'on n'a pas les descriptions, de toute façon on ne
peut pas finaliser le document. Mais si ça se contentait de demander de voir un projet qui
1110 contient des déclarations essentielles avec le droit de le modifier, évidemment, dans la
mesure où on ne touche pas à ce cœur, ça ne blesse pas.

M. SERGE ALLARD :

1115 Exact, exact.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

Puis ça va donner plus de confort quand même.

1120 **M. SERGE ALLARD :**

Et cette nuance-là n'est pas insérée dans le texte.

1125 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Non, non, très juste.

1130 **M. SERGE ALLARD :**

Et c'est contre ça que je me bats. C'est le point le plus fort de...

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

1135 De votre intervention, probablement, je comprends.

M. SERGE ALLARD :

1140 Oui. Parce qu'avec la manière dont le texte est rédigé, on peut se retrouver devant un carcan qui n'est pas fondé. Donc, ce que je pense pourrait être fait – n'oubliez pas que la note d'information dont il est question, elle va être donnée à chaque acheteur. Et c'est le but du Code civil, de donner ça à l'acheteur qui dit : « Regarde, c'est dans ça, là, que tu t'embarques mon ami. »

1145 Donc, une note d'information qui satisfait l'Accord de développement, qui énonce les dispositions sensibles, qui contient les dispositions sensibles, a le mérite d'assurer la Ville de l'orientation et a le mérite d'assurer de la pérennité de l'orientation, parce que c'est ça qui est présenté aux acheteurs.

1150 Ça fait que les acheteurs, ils achètent ça. Ils disent : « Ah, regarde donc ça, la grotte est protégée, les sentiers connaissent un accès public, le boisé fait l'objet de cette protection-là... »

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

1155 C'est une convention de gestion à respecter.

M. SERGE ALLARD :

1160 Oui. Et donc, à ce moment-là, le promoteur ne peut plus aller à l'encontre de ses engagements, puisqu'il s'est engagé, non seulement vis-à-vis la Ville, mais également vis-à-vis son bassin d'acheteur. Mais là, la déclaration de copropriété... Oui, vous avez raison, des extraits sensibles avec un résumé bien senti, un peu didactique ou pédagogique, peut-être c'est mieux, visant à informer convenablement.

1165

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

1170 C'est ça. Sur l'accès public, il y a un problème effectivement, que les assurances – on sait l'assurance responsabilité professionnelle, les années, il s'est rien passé, ils refusent de couvrir la moitié, ça double. Donc, vous suggérez peut-être un peu que ce soit municipalisé.

M. SERGE ALLARD :

1175 Ce n'est pas pour ça. Mais qu'il y ait une responsabilité quelconque de la Ville, peut-être pas de municipaliser le site, moi, j'ai pas d'opinion là-dessus, municipaliser les aires de protection ou municipaliser les sentiers, je n'ai pas d'opinion là-dessus. Mais puisqu'on fera une servitude, on aura un contrat. Il faudrait trouver une manière pour la Ville d'engager sa responsabilité quant à la responsabilité civile.

1180

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

C'est ça, parce que je pense que ça prend un plan B, parce que ça a été mentionné qu'apparemment la Ville n'était pas intéressée à prendre ces espaces-là.

1185

M. SERGE ALLARD :

1190 Le plan B ça serait que la servitude contienne des obligations. Je ne sais pas pourquoi la Ville ne les veut pas? Je ne sais pas si Développement CATO veut, à l'intention ou si c'est bon pour eux de les céder à la Ville, je ne le sais pas. Mais ma préoccupation c'est qu'on avoir 300 quelques résidants là-dedans, là, à la fin, le développeur aura terminé son projet. Je trouverais injuste de laisser à ces gens-là l'entier fardeau de la responsabilité civile sur des aires publiques. On n'a pas vu ça souvent au Québec.

1195

LA PRÉSIDENTE :

1200 En complément de question sur le même thème, d'ailleurs je ferai encore un peu de pouce sur votre kilométrage que vous nous offrez si gentiment pour vous demander, connaissez-vous des cas où il y aurait une telle chose, des accès publics sur un site privé où ça impliquerait un éventuel problème d'assurance au niveau de la responsabilité civile?

M. SERGE ALLARD :

1205 Je n'en connais pas personnellement. Moi, je n'en ai jamais fait des projets comme ça.

LA PRÉSIDENTE :

Donc, ce serait une première, ça, ici?

1210

M. SERGE ALLARD :

Bien, à ma connaissance, mais écoutez, je ne suis pas, je ne suis pas...

1215

LA PRÉSIDENTE :

Non, mais vous les avez tous faits, c'est ce que je comprends.

M. SERGE ALLARD :

1220

Non, non, non. J'ai fait plusieurs gros, mais pas tous. Malheureusement, pas tous. J'aimerais ça. J'aimerais ça, par exemple. Vous m'y inviterez. Mais dès le départ, j'ai senti, j'ai pressenti ce danger-là qui est assez évident, assez évident.

1225

LA PRÉSIDENTE :

Mais il faut l'éclaircir, c'est ce que vous dites, là?

M. SERGE ALLARD :

1230

Bien, écoutez, c'est une grosse préoccupation. C'est une grosse préoccupation.

LA PRÉSIDENTE :

1235

Oui, Monsieur Burton?

M. JEAN BURTON, commissaire :

1240

Dans votre document, pour ce qui touche à la réalisation du programme d'intervention mentionné à l'annexe B pour l'entretien du boisé.

M. SERGE ALLARD :

1245

Oui.

M. JEAN BURTON, commissaire :

1250 Vous dites que : « Sauf quant à la première condition visant la réalisation du programme d'intervention (...) qu'il ne devrait pas, à mon avis, être intégrée dans une déclaration de copropriété, s'agissant d'obligations qui devraient être imputées au promoteur et ne pas s'opposer à des copropriétaires. » Mais le promoteur il est là, lui, pour une période limitée. À un moment donné, ce sont les copropriétaires qui se retrouvent et on fait quoi avec ça?

1255 **M. SERGE ALLARD :**

Oui. Écoutez, je ne connais pas tous les aspects du projet. Écoutez, c'est vaste. Je suis allé sur le site, là. S'il avait fallu lire tout ce qui a été mis là, écoutez, j'y aurais passé mes vacances. Je ne connais pas l'ampleur de l'obligation qui est là.

1260

Ce que je veux souligner dans mon mémoire c'est que s'il s'agit de mettre en valeur ou de mettre en état – tiens, le mot est mieux – de mettre en état pour le donner ensuite aux copropriétaires, il faut faire attention. S'il s'agit d'obligations du promoteur, il ne faudrait pas que ça se retrouve dans la déclaration de copropriété. Il faudrait que ça se retrouve dans les obligations à être assumées aux termes de l'Accord de développement, les conditions de délivrance des permis, et cetera, et cetera, ou aux termes d'une convention particulière. Mais il faut distinguer, et j'en appelle... Et je ne connais pas – donc, vous m'avez sur mon point faible, là, vous là. Je ne connais pas beaucoup ces éléments-là. Mais le but de mon intervention c'est de dire : distinguons entre les obligations de développement et les obligations de maintien qui est...

1265

1270

M. JEAN BURTON, commissaire :

Mais s'il s'agissait, de fait, quelque chose qu'il faut maintenir dans le temps?

1275

M. SERGE ALLARD :

Copropriétaires. Copropriétaires, allons-y.

1280

M. JEAN BURTON, commissaire :

D'accord.

M. SERGE ALLARD :

1285

Copropriétaires, c'est là que ça va. C'est là que ça va, oui.

LA PRÉSIDENTE :

1290 Je vous remercie, Monsieur Allard. Et il est maintenant l'heure de vous remercier tous
et toutes. L'assemblée est donc close. Nous reprenons lundi le 1^{er} juin à 19 h en cette
même salle. À tous et à toutes, une bonne fin de soirée.

AJOURNEMENT

1295

* * * * *

1300 Je, soussignée, YOLANDE TEASDALE, sténographe officielle, certifie sous mon
serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription exacte et
fidèle des propos recueillis par moi au moyen du sténomasque, le tout selon la loi.

ET J'AI SIGNÉ :

1305

Yolande Teasdale, s.o.

1310

1315