

MÉMOIRE

Présenté à :

L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

Sur :

**Le projet de transformation et d'occupation de l'ancien Séminaire
de philosophie, situé au 3880, chemin de la Côte-des-Neiges**

Par :

Serge Allard, notaire

Le 20 mai 2009

TABLE DES MATIÈRES

1	PRÉSENTATION DE L'AUTEUR DU MÉMOIRE	3
2	EXPLICATION DE L'INTÉRÊT PORTÉ AU PROJET	4
3	OPINION SUR L'ENSEMBLE DU PROJET	5
4	PRÉOCCUPATIONS LIÉES AU PROJET	5
5	SUGGESTIONS ET COMMENTAIRES POUR AMÉLIORER LE	
	PROJET	6
5.1	La servitude de non-construction	6
5.2	Les déclarations de copropriété	7
	CONCLUSION.....	11
	ANNEXE - IDENTIFICATION DE L'AUTEUR DU MÉMOIRE	12

1 PRÉSENTATION DE L'AUTEUR DU MÉMOIRE

Admis à l'exercice du notariat en 1977, je me consacre prioritairement, depuis plus de 20 ans, à la pratique privée spécialisée du droit de la copropriété en cabinet, au sein de la firme de Grandpré Joli-Cœur, s.e.n.c.r.l., avocats – notaires, à Montréal.

Pendant plus de 25 ans, j'ai été chargé de cours et professeur dans les programmes de premier et de deuxième cycles de plusieurs universités, ainsi que dans les programmes de formation permanente du Barreau du Québec et de la Chambre des notaires du Québec. J'ai publié plusieurs articles et formulaires dans les revues professionnelles et universitaires.

À titre de notaire instrumentant ou de conseil, j'ai présidé à la constitution de centaines de copropriétés, dont plusieurs projets intégrés d'envergure. Je suis le concepteur de la méthode de copropriété par phases, selon les déclarations de copropriétés concomitantes, qui connaît une importante application au Québec et qui s'avère, selon l'opinion des experts, être la meilleure méthode en vigueur.

2 EXPLICATION DE L'INTÉRÊT PORTÉ AU PROJET

J'ai été consulté, à titre d'expert en constitution de copropriétés intégrées par phases, par le propriétaire de l'immeuble faisant l'objet de la présente consultation.

J'ai assisté à la séance d'informations du 4 mai 2009, tenue par l'Office de consultation publique de Montréal. J'ai entendu les représentations des représentants de la Ville de Montréal et des représentants du promoteur.

J'ai assisté à la période de questions où j'ai constaté l'intérêt des intervenants pour les aspects spécifiques du projet de copropriété et des modalités susceptibles d'être déployées dans le but d'assurer la plénitude des droits des propriétaires privés et la protection des intérêts du public.

J'ai pris connaissance du projet de *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*; du projet d'*Accord de développement relatif au projet de construction de bâtiments, 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*, ainsi que de son Annexe A – *Partie de la propriété devant faire l'objet d'une servitude de non-construction* et de son Annexe B – *Programme de gestion écologique pour l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal*.

En raison de mon enseignement, de mes recherches et de ma pratique professionnelle, je suis intéressé par tous les projets de copropriétés intégrées à Montréal et ailleurs au Québec.

3 OPINION SUR L'ENSEMBLE DU PROJET

Mon opinion sur l'ensemble du projet est limitée, en raison de mes activités professionnelles, aux démembrements et aux modalités du droit de propriété qui caractérisent son développement.

4 PRÉOCCUPATIONS LIÉES AU PROJET

L'immeuble faisant l'objet de la présente consultation sera développé en propriétés privées et fractionné au moyen de la copropriété divise.

Il en résultera que des droits seront conférés à des acquéreurs et que des syndicats de copropriétés verront à l'administration des parties communes de l'immeuble.

Les droits conférés doivent être de qualité telle à être cessibles et transmissibles, sans que les aspects singuliers qui les caractériseront puissent soulever des doutes et de la confusion quant à la qualité des titres de propriété.

Les créanciers hypothécaires des acquéreurs voudront détenir des garanties de qualité suffisantes et voudront être assurés que les titres de propriété seront de pleine valeur marchande.

Les droits susceptibles d'être conférés à la Ville de Montréal ou à un autre organisme public doivent être compatibles avec les institutions du *Code civil du Québec*, ne pas compromettre la qualité des titres de propriété, tout en assurant la protection de l'intérêt public quant aux aspects significatifs du site.

5 SUGGESTIONS ET COMMENTAIRES POUR AMÉLIORER LE PROJET

J'ai compris de la consultation à laquelle j'ai assisté et de la documentation que j'ai eu le loisir d'analyser que les aspects juridiques du site seront articulés autour d'une servitude de non-construction et d'une déclaration de copropriété portant sur l'intégralité de l'immeuble.

5.1 *La servitude de non-construction*

Le domaine, la situation et les dimensions de la servitude de non-construction sont donnés à l'Annexe A de l'*Accord de développement relatif au projet*.

Je comprends que la servitude de non-construction envisagée doit être concédée sur l'immeuble (fonds servant) au bénéfice de la Ville de Montréal.

Aussi, il s'agit donc d'une **servitude personnelle**. Cette servitude sera vraisemblablement constituée par le promoteur, contre son immeuble, et en faveur d'une personne, la Ville de Montréal.

Il n'y a donc pas, à proprement parler, de fonds dominant.

Cette charge grevant l'immeuble sera pleinement opposable à tous les propriétaires de l'une ou l'autre des fractions de l'une ou l'autre des copropriétés qui résulteront du développement par phases du site.

La servitude, réelle ou personnelle, est un contrat. Cette convention qui s'opposera à tous les copropriétaires ne pourra donc être modifiée que du consentement de chacun d'eux incluant la Ville de Montréal.

C'est pourquoi il importe que la servitude soit rédigée dans un grand luxe de détails et comprenne la stipulation de tous les droits et de toutes les obligations des parties. Aussi, il importera que la servitude établisse la responsabilité des

partenaires contractuels eu égard à l'entretien et à l'accès des espaces boisés qu'elle vise à protéger.

5.2 ***Les déclarations de copropriété***

L'*Accord de développement relatif au projet* que j'ai eu le loisir d'analyser contient de nombreuses restrictions ainsi que plusieurs obligations auxquelles le promoteur doit souscrire, notamment *la remise, au moment de la demande de permis, d'un projet de déclaration de copropriété énonçant les limitations imposées.*

Selon l'ordre normal des développements de ce type, l'immeuble devrait faire l'objet d'une déclaration de copropriété initiale horizontale portant sur l'intégralité de l'immeuble.

Cette première déclaration de copropriété aura pour effet d'unifier l'intégralité de l'immeuble et de l'assujettir à un ensemble de règles visant à gouverner chacune des déclarations de copropriétés qui seront établies, pour chacune des phases, au fur et à mesure de la construction.

Aussi, c'est la déclaration de copropriété initiale qui doit imposer la destination des parties privatives et communes de l'intégralité de ce développement.

Le *Code civil du Québec* impose que le promoteur remette aux acquéreurs une *Note d'informations* qui contient un résumé des déclarations de copropriétés.

C'est au moyen de cet instrument, imposé par le *Code civil du Québec*, que les copropriétaires seront tous informés, avant l'acquisition, des particularités juridiques de l'occupation projetée.

L'article 1.2 de l'*Accord de développement* impose au promoteur :

- *« l'établissement d'une destination d'« espace communautaire accessible aux occupants de la propriété », propre aux parties communes composant ladite chapelle. »*

Cette exigence est bien fondée et le recours à la notion de destination est approprié. En effet, la destination de l'immeuble et de ses parties est primordiale en droit de la copropriété et bénéficie d'un régime juridique particulier. La destination de l'immeuble ne peut être modifiée qu'au moyen d'un vote majoritaire des trois-quarts (3/4) des copropriétaires représentant 90 % des voix **de tous les copropriétaires**.

Compte tenu de la faible participation chronique des copropriétaires aux assemblées du syndicat, il peut être tenu pour certain, en droit et en pratique de la copropriété au Québec, que cette destination sera perpétuelle.

Je suis d'opinion qu'il n'est pas nécessaire d'imposer une autre limitation que la restriction proposée.

L'article 1.2 impose également :

- *« L'identification des monuments commémoratifs que sont la Croix, la Grotte et la statue du Sacré-Cœur comme parties communes. »*

Je suggère que ces monuments commémoratifs entrent dans la composition des parties communes de la copropriété initiale horizontale.

L'article 1.3 du projet d'Accord exige du promoteur qu'il s'engage à établir, après la publication de la déclaration de copropriété sur les parties communes constituant la chapelle, une servitude personnelle en faveur de la Ville de Montréal afin d'en assurer la pérennité.

Pour les motifs allégués ci-dessus, je considère que cette exigence est sans fondement.

L'article 2.4 du projet d'Accord impose au promoteur d'intégrer à sa déclaration de copropriété 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. »*

Il est admissible que de telles obligations soient intégrées dans une déclaration de copropriété relativement aux parties communes; sauf quant à la première condition visant la réalisation du programme d'intervention relatif aux bois d'intérêt qui 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.

Les autres stipulations de l'article 2.4 m'apparaissent susceptibles d'opposabilité et suffisantes pour assurer l'atteinte de l'objectif poursuivi.

L'article 3.4 du projet d'Accord impose au promoteur d'intégrer à sa déclaration de copropriété des obligations visant :

- *« 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. »*

Ces dispositions m'apparaissent judicieuses et pourraient être bonifiées et renforcées par inclusion de clauses explicites dans les stipulations afférentes à la destination de l'immeuble.

Il en résulterait ainsi une perpétuité de droit et de fait, tel qu'exposé précédemment.

Il convient toutefois de souligner les difficultés qui pourraient résulter de ce qu'un tel accès public soit consacré sur une propriété privée. C'est, en effet, le syndicat de la copropriété qui sera responsable de souscrire à la police d'assurance responsabilité qui protégera les usagers de ces espaces accessibles.

Avant d'imposer ces obligations, il importe d'analyser les politiques et pratiques des assureurs en cette matière pour ne pas grever les copropriétaires d'une charge virtuellement impossible à assumer.

Un accord devrait être envisagé qui assurerait que la Ville de Montréal puisse assumer une part de cette responsabilité, surtout dans les cas d'aggravation du risque.

Une solution pourrait être envisagée qui consisterait à « municipaliser » ces espaces et à les céder à la municipalité.

CONCLUSION

En conclusion, il m'apparaît que les propositions énoncées à l'*Accord de développement relatif au projet* sont, sujet aux commentaires ci-dessus, pertinentes et pleinement justifiées.

Ces dispositions, insérées et énoncées convenablement dans la déclaration de copropriété initiale horizontale et perpétuées dans les déclarations de copropriétés concomitantes, suffiront à protéger l'intérêt public et permettront aux copropriétaires de faire valoir la pleine qualité de leurs titres de propriété.