

Bonjour,

Voici les réponses que je peux vous fournir :

1. La salle événementielle

a. Quelles sont les clauses dans la déclaration de propriété qui font mention de la salle événementielle (ancienne chapelle)? Pourriez-vous nous fournir une copie conforme de ces clauses?

La chapelle est mentionnée à deux endroits précis de la déclaration de copropriété, soit les sections 3.6.2 et 4.16, tel que repris ci-dessous :

3.6.2 LA CHAPELLE

Sujet à l'approbation de la Demande d'Intégration par les autorités municipales, la Chapelle sera destinée à être une salle événementielle. Il est de la destination de la Chapelle à ce que sa clientèle soit composée des Copropriétaires et du grand public en général.

En vue d'assurer la quiétude dans la Copropriété, il est établi qu'il relève de la destination de la **Chapelle** que les événements qui y sont organisés par des tiers qui louent du Syndicat la Chapelle soient limités aux événements suivants, soit des concerts ou des récitals de musique classique ou d'opéra, des expositions d'art, des conférences, des colloques, des lancements, des cocktails.

Nonobstant ce qui précède, il est établi qu'il relève de la destination de la Chapelle que les Copropriétaires dont la Fraction se compose d'une Partie Privative (Habitation) puissent louer du Syndicat la Chapelle pour y tenir tous types d'événements, à l'exclusion de concerts de musique rock, électronique, etc. (donc autre que de musique classique ou d'opéra), de bals de finissants ou généralement d'événements pouvant engendrer des nuisances tels de la musique à un volume excessif, des vibrations, des bruits d'impact, un va-et-vient excessif, etc. Il est néanmoins déterminé que la célébration de mariages dans la Chapelle est permise, pour autant que seul le mariage soit célébré dans la Chapelle, sans pour autant que les mariés et leurs convives puissent y prendre le repas et, par la suite, y fassent la fête jusqu'aux petites heures. Seuls les Copropriétaires dont la fraction se compose d'une Partie Privative (Habitation) et qui résident dans l'Immeuble de la Copropriété peuvent ainsi louer du Syndicat la Chapelle, étant également déterminé que les événements qu'ils désirent y organiser doivent l'être pour eux-mêmes, de manière personnelle, ou pour leurs enfants et de leurs petits-enfants, et non pour le bénéfice de leurs parents (pères, mères, oncles, tantes, frères, sœurs, cousins, etc.), ou de leurs amis, etc.

Finalement, il est établi que, dans tous les cas d'événements ci-devant mentionnés, le conseil d'administration du Syndicat est seul responsable de déterminer quels événements peuvent se tenir dans la Chapelle, en fonction des balises ci-devant établies, étant

4.16. Servitude de tolérance du voisinage

Le Déclarant constitue par les présentes, par destination du propriétaire, une servitude réelle, perpétuelle et réciproque, pour chacune des Parties Privatives et pour et à l'encontre des Parties Communes, aux fins de tolérer les inconvénients résultant de l'exploitation de la **Chapelle** et du Restaurant selon les destinations envisagées aux présentes et notamment :

4.16.1. le bruit généré par l'exploitation comme salle événementielle de la Chapelle et du Restaurant telle que cette exploitation pourrait être autorisée par la réglementation municipale;

4.16.2. de tolérer tous les inconvénients qui pourraient résulter de l'usage destinées à l'usage du public, notamment, sans limitation, le bruit, le trafic piétonnier, la luminosité, les vibrations, les odeurs, les émissions de fumée;

4.16.3. de tolérer le parachèvement intérieur des Parties Privatives par les Copropriétaires.

b. Pourriez-vous nous fournir une copie du contrat d'opération de l'orgue qui se trouve dans la chapelle?

Le contrat est en copie à la présente.

2. La ferme urbaine

a. Le comité mixte, dans son avis concernant le projet en question, demande la réalisation d'un plan de gestion pour assurer la viabilité de la ferme urbaine. Pourriez-vous nous remettre ledit plan?

Selon les commentaires du client, et tel que mentionné dans la présentation que j'avais faite lors de la séance du 17 octobre, il n'était pas dans son intention de produire une nouvelle étude dans l'immédiat, étant donné que ni l'opérateur (i.e. locataire), ni donc le concept qui sera proposé ne sont connus. En revanche, comme indiqué lors de la dernière séance, l'étude technique réalisée à l'époque est résumée dans l'annexe au document soumis au Comité mixte, en décembre dernier, et donc déjà parmi la documentation disponible sur le site web de l'OCPM (https://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P121/1-4-4-2_presentation_du_projet_bc2_cm.pdf). Pour ce qui est du plan d'affaires qui avait été réalisé initialement, le client a clairement indiqué qu'il ne pouvait pas le partager pour des raisons commerciales et de propriété intellectuelle.

3. Les celliers

a. Pourriez-vous nous indiquer quels sont les paramètres techniques de fonctionnement de l'espace cellier? Y a-t-il une étude qui détermine ces paramètres? Si tel est le cas, pourriez-vous nous faire parvenir une copie?

La réponse du professionnel est en copie à la présente.

4. La circulation

a. Vous avez mentionné qu'une diminution de la circulation serait probable autour du secteur où se trouve le bâtiment lors de l'entrée en activité du REM. Avez-vous commandé une étude de circulation additionnelle qui arrive à une telle conclusion? Si oui, pourriez-vous fournir une copie d'une telle étude?

Dans le cadre de la préparation des consultations publiques, et à la suite des modifications intervenues dans le nombre de case pouvant être disponibles pour les besoins du restaurant et/ou de la salle événementielle, l'ingénieur en circulation au dossier nous a confirmé, d'une part, et ce, tel que précisé dans l'étude, que pour le restaurant seulement une vingtaine de cases était nécessaire pour répondre aux besoins. D'autre part, la différence dans le nombre de cases est trop mineure pour justifier des conclusions différentes, et ce, même dans l'optique d'une diminution anticipée de la circulation et du recours à l'automobile en raison de la mise en service du REM. L'équipe se base ici sur des tendances relevées généralement dans des conditions similaires.

Souhaitant le tout répondant à la demande.

Enfin, pour mon information, sait-on combien d'inscriptions ont été enregistrées pour la soirée de lundi, pour les auditions? Idem pour le nombre d'opinions déposées en ligne? Il me semble que dans les deux cas la date limite était hier.

Salutations.

OLIVIER LAURENT CAZABAN

PRE PIPE-ORGAN RESTORATION AGREEMENT

This RETAINER AGREEMENT, made this seventeenth day of August, 2020 by and between KJR & Assoc. Inc. of 184 Dieppe Avenue, Pointe Claire, Quebec, H9R 1X7, Telephone: (514) 953-0245, (hereinafter called the "ORGANBUILDER") and 9221-2323 Québec Inc., c/o Denis Mercier gestionnaire, 9250 Boul. L'Acadie, Suite 205, Montréal, Québec, H4N 3C5, Telephone: (438) 862-9841, (hereinafter called the "CHAPEL")

WITNESSETH

A. THAT THE ORGANBUILDER AGREES:

1. To act as the consultant regarding all construction work and modifications related to the 3-manual and pedal Casavant pipe-organ (N° 1150) located in the former chapel at 1420 Ave. Mont Royal, Montreal, Québec.

Consultant in this agreement is defined as the ORGANBUILDER helping to plan and decide organ related work and modifications, and does not imply that the ORGANBUILDER actually does any of the work outlined in this agreement.

2. This RETAINER AGREEMENT remains in effect from the date of the signing of this agreement and terminates June 30, 2021 after which a new and separate agreement will have to be negotiated between the ORGANBUILDER and the CHAPEL
3. All work outlined in Article 6 will be carried out by Francis Beauregard, Directeur de projets, Quadrax & Associés, 1875 Gutenberg, Laval, Québec, H7S 1A1, Telephone (514) 924-5626 ... or his designated representatives.
4. It is understood that the ORGANBUILDER will be consulted and will supervise any and all work related to this instrument, as outlined in Article 6, in preparation for the final restoration of the instrument that will take place at a later date.

NOTE: It is essential that the ongoing construction work is terminated prior to the start of the final cleaning, repair and restoration of the pipe-organ.

5. The organ restoration contract will be a separate agreement entered into by the ORGANBUILDER and by the CHAPEL, once all preparatory work surrounding the pipe-organ has been completed to the satisfaction of the ORGANBUILDER.

B. THAT THE CHAPEL AGREES:

6. Specifically, that the ORGANBUILDER will be consulted prior to any modifications being made relative to the future functioning of the pipe-organ.

It is understood by the CHAPEL that the following preparatory work must be completed prior to the start of the actual restoration of the pipe-organ.

- 6a. All electrical work related to the functioning of the instrument (110 volt and higher), will be carried out by and at the expense of the CHAPEL, whether single phase or triple phase – i.e. power to the blower, placement of breaker panels, on/off switches, placement of required 110 outlets, required maintenance lighting inside the organ chambers, etc.

All of the existing high voltage electrical panels and transformers in the blower room will be replaced as required, including a new panel for the 600V three-phase blower and the 110 volt outlets.

The installation of a new BX cable will be installed from the blower room down to the console in the balcony for the new on/off switch that will activate the blower. The ORGANBUILDER will be consulted as to where it will be placed.

There will need to be at least one new dedicated 110 V electrical outlet installed near the new location of the concussion bellows for a new low-voltage power supply and air switch which the ORGANBUILDER will install.

Installation of at least one new dedicated outlet will be required inside each of the organ chambers, for the future maintenance of the instrument.

Permanent work lights will be required to be installed inside the organ chambers prior to the restoration of the instrument and for maintaining the pipe-organ afterwards. It is likely that the current illumination will be sufficient but non-incandescent lighting is preferable to eliminate heat.

- 6b. The main organ blower should remain where it is currently located vis-à-vis the installation of the door for the new elevator.
- 6c. The concussion bellows connected to and located at the blower can be moved, after consulting with the ORGANBUILDER, to allow the new elevator door to open into the blower room. New ductwork will be required when the concussion bellows is relocated.
- 6d. Since there will be urethane insulation blown onto the walls for sound-proofing in the blower room, the CHAPEL will need to **cover everything** that is organ related in that room before this specific work begins.

NOTE: It is VERY IMPORTANT that the blower is covered (sealed with plastic tarps), especially the air intake, as well as all the electrical components and especially any opening that goes into the organ chamber, which shall also be protected from dust and debris.

- 6e. The organ blower will also require an air intake with a replaceable filter installed in the door of the blower room that leads into the organ chamber.
- 6f. During the final restoration of the instrument, the ORGANBUILDER will need to have access to clean water, and dirty water waste disposal, near the pipe-organ, preferably a bathroom with a sink. Additionally, the elevator will need to be functional in order to facilitate access for the restoration of the pipe-organ.
7. To pay the ORGANBUILDER the total amount of \$4,500. (four thousand and five hundred dollars) plus 5% GST plus 9.5% PST in the following manner:
 - a - \$ 2,500. + GST + PST - Upon signing this AGREEMENT
 - b - \$ 1,000. + GST + PST - January 11, 2021
 - c - \$ 1,000. + GST + PST - June 1, 2021

NOTE: The above total amount includes the cost of all labour and travel.

8. To assume complete responsibility for the organ and its related parts and equipment and for any loss or damage due to building construction, theft, vandalism, fire, flooding, and other acts of God, etc., while the said instrument and its related parts and equipment are located on the CHAPEL's premises, except any loss, damage or injury caused by the fault of negligence of the ORGANBUILDER (including its officers, employees, agents and representatives).

C. MISCELLANEOUS

9. Any and/or all work which is not specifically outlined in this AGREEMENT is subject to separate arrangements between the CHAPEL and the ORGANBUILDER.
10. Notices under this AGREEMENT shall be sent to the addresses set forth in the first paragraph of this AGREEMENT unless changed at the written request of one of the parties.
11. This AGREEMENT may not be assigned by either party, shall be binding on the executors, administrators, and successors of the respective parties and may not be changed, amended, modified, or cancelled except in writing by both parties.
12. If the implementation of this AGREEMENT, or part thereof, is prevented, rendered impossible or unfeasible by an act of God, ill health or physical disability of the ORGANBUILDER, labour difficulty, civil tumult, strike, epidemic, fire, war, interruption in or delay of transportation services, an act of regulation of public authority, or any other cause beyond the control of either party, it is agreed and understood that there shall be no claim for damages by either party to this AGREEMENT.

In such event, each of the parties shall bear its own losses, costs, damages, and expenses and the payments set forth in Article 7 aforesaid shall be delayed, reduced or cancelled in proportion to the degree and extent of the delay, reduction or impossibility of performance, as the case may be.

13. A mutually agreed upon third party will be called upon to arbitrate any difference of opinion with respect to this RETAINER AGREEMENT should it arise between the ORGANBUILDER and the CHAPEL.
14. The duly signed and initialled photocopy of this AGREEMENT shall be equally binding under the law and in the same manner as is the original computer generated AGREEMENT.

NOTE: This AGREEMENT supersedes and renders null and void any and/or all estimates and/or prior draft versions of this or any other AGREEMENT, whether they have been signed or not signed by either party to this AGREEMENT.

15. The undersigned acknowledge that they have required and are satisfied that the foregoing be drawn up in English; les soussigné reconnaissent qu'ils ont exigé que ce qui précède soit rédigé en anglais et s'en déclarent satisfaits.

In witness to the above, this AGREEMENT has been signed by both parties:

For the ORGANBUILDER,
(KJR & Assoc. Inc.)

by _____

in his capacity as President and not personally.

Date _____

For the CHAPEL,
(9221-2323 Québec Inc.)

by _____

in his capacity as Gestionnaire, and not personally **Gestion Corev inc.**

APPROUVÉ

Par : _____

Date _____

Laval, le 17 novembre 2022

9221-2323 Québec Inc.
9250, boul. L'Acadie suite 205
Montréal (Québec) H2V 4P3

À l'attention de Monsieur Sonny Maloney

Sujet : 1420 Mont-Royal / Celliers
Notre référence : Projet # 3677

Monsieur,

Bien que nous n'ayons pas évalué exhaustivement les requis techniques des futurs celliers du niveau 95, il nous est aisément possible d'estimer que les futurs systèmes de refroidissement permettant de maintenir les paramètres de température et d'humidité requises, pour l'usage prévu, seront très facilement intégrables aux pièces et espaces existants et n'auront besoin d'aucun apport ou sortie d'air extérieurs.

Les températures et niveau d'humidité usuels de ces espaces sont propices et naturellement près des points de consignes souhaités. Les installations électromécaniques en ventilation ne seront donc que de faible envergure.

Espérant le tout à votre convenance, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Benoit Déry

Vice-président / chargé de projets