

**ACCORD DE DÉVELOPPEMENT RELATIF AU PROJET DE TRANSFORMATION ET  
D'OCCUPATION À DES FINS D'HABITATION  
DU BÂTIMENT SITUÉ AU 1420 BOULEVARD DU MONT-ROYAL DANS  
L'ARRONDISSEMENT D'OUTREMONT**

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

Ci-après nommée la « **Ville** »

**ET :** **4411595 CANADA INC.**, personne morale constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, ayant son siège au 9975, avenue De Catania, suite B, Brossard, Québec, J4Z 3V6, agissant et représentée aux présentes par monsieur Paolo Catania, président, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une résolution de son conseil d'administration adoptée le \_\_\_\_\_ et dont une copie certifiée conforme est jointe aux présentes;

Ci-après nommée le « **promoteur** »

**PRÉAMBULE**

Le présent accord constate la volonté des parties de s'engager à mettre en valeur la propriété comportant le bâtiment situé au 1420 boulevard du Mont-Royal dans l'arrondissement d'Outremont et à favoriser l'accessibilité au mont Royal;

**ATTENDU QUE** le promoteur désire acquérir le bâtiment situé au 1420 boulevard du Mont-Royal et qu'il a déposé à la Ville, en décembre 2008, une demande d'autorisation pour un projet de réaffectation dudit bâtiment à des fins résidentielles;

**VU** le projet de règlement en cours d'adoption, intitulé « Règlement autorisant la transformation et l'occupation à des fins d'habitation du bâtiment situé au 1420 boulevard du Mont-Royal » (P-09-0xx), présenté en vertu de l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal*;

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

**ATTENDU QUE** les parties conviennent de la valeur patrimoniale élevée dudit bâtiment ainsi que de la chapelle qu'il abrite, et de l'intérêt d'assurer à long terme la conservation de celle-ci suite à la transformation du bâtiment;

**ATTENDU QUE** le promoteur souhaite contribuer à l'accessibilité de la montagne.

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

## **ARTICLE 1 CONSERVATION DE LA CHAPELLE ET DE SON MOBILIER**

1.1 Le promoteur s'engage à déposer à la Ville, au moment du dépôt d'une demande de permis relatif à une construction ou une transformation autorisée en vertu du règlement P-09-0xx, un projet de déclaration de copropriété pour le 1420 boulevard du Mont-Royal comprenant des clauses établissant les obligations suivantes :

- l'établissement d'une destination de « chapelle communautaire accessible aux occupants du bâtiment », propre aux parties communes composant ladite chapelle;
- la conservation et, si nécessaire, la restauration de la chapelle et de son mobilier comprenant les autels latéraux, les gradins, la balustrade, la claustra en bois du chœur, les lustres suspendus, les finis des plafonds, des murs et des planchers, les portes et les fenêtres de la nef, des bas-côtés, des jubés et du chœur ainsi que les autres éléments de décor de la chapelle, à l'exception des tableaux, ainsi que l'orgue opus 1150 de Casavant;
- la contribution de chacun des copropriétaires aux charges communes associées à la chapelle, distincte de toute autre contribution des copropriétaires ou de tout autre fonds destiné à couvrir les charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à cet effet à verser par tout copropriétaire;
- la création et le maintien d'un fonds de prévoyance spécifique à la chapelle, distinct du fonds de prévoyance pour l'immeuble et les sommes à cet effet à verser par tout copropriétaire.

## **ARTICLE 2 ÉTABLISSEMENT D'UNE SERVITUDE DE CONSERVATION DE LA CHAPELLE**

2.1 Le promoteur s'engage à établir, à ses frais, après la publication de la déclaration de copropriété, sur les parties communes constituant la chapelle, à titre de fonds servant, une servitude personnelle en faveur de la Ville, à titre de bénéficiaire, afin d'assurer la pérennité de la chapelle.

2.2 Cette servitude sera consentie à titre gratuit et sera limitée à la durée de vie utile du bâtiment qui abrite la chapelle, sans toutefois excéder le terme de cent (100) ans.

### **ARTICLE 3 CESSION D'UNE PARCELLE DE TERRAIN OU ÉTABLISSEMENT D'UNE SERVITUDE POUR L'AMÉNAGEMENT D'UN SENTIER PUBLIC PAR LA VILLE**

- 3.1 Les parties entendent collaborer et déployer les meilleurs efforts pour déterminer, dans les dix-huit (18) mois de la signature des présentes, l'assiette de terrain requise sur la propriété, dans le secteur illustré au plan joint en annexe A, pour l'aménagement d'une portion d'un sentier public à réaliser par la Ville et destiné à relier d'autres portions dudit sentier sur les propriétés adjacentes à l'ouest et au sud. Sous réserve de ce qui précède, l'assiette en question pourrait atteindre quinze (15) mètres de longueur (est-ouest) par quatorze (14) mètres de largeur (nord-sud).
- 3.2 Le promoteur s'engage, dans les dix-huit (18) mois de la signature des présentes, à son choix, soit :
- i) à céder gratuitement à la Ville, la parcelle de terrain qui aura été déterminée par les parties, ou;
  - ii) à consentir gratuitement à la Ville, une servitude réelle et perpétuelle de passage, sur la parcelle de terrain qui aura été déterminée par les parties, en faveur d'un fonds dominant qui aura été déterminé par la Ville.
- 3.3 Le promoteur s'engage à prendre à sa charge les frais d'arpentage et, le cas échéant, les frais de cadastration ainsi que les frais de l'acte prévu au paragraphe 3.2 des présentes.
- 3.4 Le promoteur s'engage à coordonner avec la Ville la planification et la réalisation des aménagements sur sa propriété, à proximité de l'emplacement visé au paragraphe 3.2, notamment en ce qui a trait au nivellement du sol et au positionnement de la clôture ceinturant sa propriété.

### **ARTICLE 4 LETTRE DE GARANTIE BANCAIRE**

- 4.1 Le promoteur s'engage à déposer à la Ville, à la signature des présentes, une lettre de garantie bancaire au montant de deux cent mille dollars (200 000.00\$), afin de garantir l'exécution des engagements décrits aux articles 1 à 3 des présentes.
- 4.2 La lettre de garantie bancaire devra être maintenue en vigueur jusqu'au moment où le promoteur aura exécuté ses engagements décrits aux articles 1 à 3 des présentes et que le « promoteur », au sens de l'article 1093 du Code civil du Québec, aura perdu le contrôle sur le syndicat des copropriétaires, c'est-à-dire la date où il ne détiendra plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires.

### **ARTICLE 5 PROJET DE COMMÉMORATION DE LA CONGRÉGATION DES SŒURS DES SAINTS NOMS DE JÉSUS ET DE MARIE**

- 5.1 Le promoteur s'engage à déposer à la Ville, au moment du dépôt d'une demande de permis relatif à une construction ou une transformation autorisée en vertu du règlement

P-09-0xx, un projet de commémoration de la congrégation des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie à intégrer à son projet.

## **ARTICLE 6 CONDITIONS GÉNÉRALES**

### **6.1 ÉLECTION DE DOMICILE**

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

### **6.2 AVIS**

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

#### **VILLE DE MONTRÉAL**

Le directeur

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

303, rue Notre-Dame Est

Montréal (Québec) H2Y 3Y8

#### **4411595 CANADA INC.**

M. Paolo Catania

9975, avenue De Catania, suite B

Brossard (Québec) J4Z 3V6

### **6.3 ACCORD COMPLET**

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

### **6.4 AYANTS DROIT ET REPRÉSENTANTS LÉGAUX**

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

### **6.5 MODIFICATION**

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

### **6.6 VALIDITÉ**

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

