

Beaupré, le 4 avril 2025

M. Martin Soucy
Président-directeur général
Société des établissements de plein air du Québec
Place de la Cité, Tour PwC
2640, boulevard Laurier, bureau 1300
Québec (Québec) G1V 5C2

Objet: Des moyens légaux non utilisés par la Sépaq

Monsieur le président-directeur général,

Comme l'indique la conclusion de ma lettre du 31 mars dernier, la solution retenue par le gouvernement est décevante et ne satisfait personne.

Dans votre communiqué de presse du 31 mars, la Sépaq s'en remet au contenu de la Convention additionnelle de 2008 (actuellement sous scellés) pour limiter son droit de résiliation à la convention de propriété superficielle du secteur EST (Convention Périphérique).

Une transparence partielle

Tout en sachant qu'un jugement de la Cour supérieure du 23 mars 2023 vous ordonne de maintenir la confidentialité de la Convention additionnelle de 2008, vous en dévoilez une partie dans le but -dites-vous- de rétablir les faits.

Pourtant, vous ignorez ma demande du 3 mars de lever la confidentialité sur les parties de la Convention additionnelle de 2008 qui touchent aux obligations de SMSA quant au développement de la montagne. Vous savez que la Cour supérieure vous permet de formuler une telle demande. Cette levée partielle de la Convention additionnelle de 2008 aurait pu être obtenue car elle ne se rapportait pas au cœur du litige, soit l'évaluation de l'atteinte d'un certain niveau de ventes selon un échéancier déterminé.

Une passivité injustifiée

Mais, revenons à votre communiqué de presse du 31 mars. Vous affirmez que la Sépaq avait raison de soutenir que la Convention additionnelle de 2008 ne lui permettait pas de demander la résiliation de la Convention Montagne de 1994. Vous invoquez sans doute l'article 4.1.2 de la Convention additionnelle de 2008 à laquelle je peux maintenant faire référence :

4.1.2 Les Parties conviennent d'abroger le sous-paragraphe 1.1.4.3 de la Convention principale (Convention Secteur Est) et de le remplacer par ce qui suit :

« Si la convention additionnelle intervenue entre le superficiaire et le tréfoncier le 17 avril 2008 est résiliée ou annulée suite à un défaut du superficiaire ou si le superficiaire fait une cession générale de ses biens en faveur de ses créanciers, fait faillite ou liquide ses affaires par liquidation forcée, ou tire avantage de toute loi concernant l'insolvabilité ou la faillite, ou si un séquestre, un administrateur ou un syndic est nommé pour prendre en mains les ouvrages, constructions et plantations (incluant ceux cédés au paragraphe 1.1) ou toute partie de ceux-ci, auquel cas la présente Convention sera résiliée de plein droit. »

Mais cela ne signifie en rien que la Sépaq « n'avait aucun droit de regard sur l'exploitation du Mont-Sainte-Anne, ni sur la qualité des activités offertes ou de l'entretien des infrastructures ». Vous décrivez la Sépaq comme un créancier tréfoncier silencieux et impuissant. Cette notion n'existe pas en droit à la lumière de plusieurs dispositions du Code civil. À cet égard, mon opinion est partagée par des avocats chevronnés.

L'obligation de bonne foi dans l'exécution des contrats

En effet, on ne peut ignorer les effets de l'obligation de bonne foi prévue à l'article 1375¹ du Code civil. Cette obligation s'applique à l'exécution de tout contrat et elle ne permet certes pas à la SMSA de laisser les sites se détériorer pendant plus de 30 ans. D'ailleurs, dans chacune des conventions de droits superficiaires de 1994, la SMSA "s'engage à utiliser la propriété superficiaire uniquement à des fins d'y exploiter, opérer, gérer, organiser ou tenir des activités récréotouristiques". La Sépaq était donc pleinement justifiée d'exiger de la SMSA que celle-ci maintienne à tout le moins les sites en bon état. Rien n'a été fait pour tenter d'obtenir des améliorations avant 2008 ni après.

La production d'un plan de développement

En outre, l'obligation légale de produire un plan de développement est inscrite dans la Convention additionnelle de 2008 aux articles 1.1.15 et 10.9, lesquels réfèrent à l'annexe D de même qu'à la lettre du 26 juillet 2007.

1.15 « *Plan de développement* » : le plan de développement, en application de l'article **10.9**, à être déposé par Station, dans les cent quatre-vingts (**180**) jours suivant la signature des présentes, devra être substantiellement conforme aux objectifs mentionnés à la lettre adressée par le vice-président et directeur général de Station au président-directeur général de la Sépaq le **26 juillet 2007**, laquelle lettre est déposée et jointe en **annexe D**. Ledit plan de développement sera

¹ 1375. La bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction.

également joint en **annexe D** de cette Convention et pourra être modifié de temps à autre par Station et transmis à la Sépaq.

10.9 La Sépaq ne pourra se prévaloir des droits résultant du présent article 10 si cette acquisition a pour effet de nuire déraisonnablement aux efforts de développement ou de vente déclarés par Station au Plan de développement, sur les Fonds de terrain visés par l'acquisition ou sur des Fonds de terrain à proximité de ceux-ci.

Annexe D : [Plan de développement et la lettre du 26 juillet 2007](#)

Les obligations de la Sépaq quant au développement du Mont-Sainte-Anne

Ces obligations se retrouvent dans la Convention Montagne de 1994, dans la Convention additionnelle de 2008 et, surtout, dans son annexe D qui contient la lettre du 26 juillet 2007. L'objet de la convention de 2008 est double: accorder un droit de vendre des terrains selon un échéancier avec partage des profits et produire un plan de développement qui répond aux objectifs décrits précédemment et à ceux du paragraphe 1.8 de la Convention Montagne de 1994:

1.8 Usage de la propriété superficière.

1.8.1 Le Superficiaire s'engage à utiliser la propriété superficière uniquement à des fins d'y exploiter, opérer, gérer, organiser ou tenir des activités récréo-touristiques.

1.8.2 L'expression « activités récréo-touristiques » utilisée aux présentes a la signification qui lui est généralement attribuée par l'industrie, telle qu'elle existe à ce jour et telle qu'elle pourra évoluer au fil des ans.

1.8.3 L'expression « activités récréo-touristiques » comprend à ce jour les activités suivantes :

1.8.3.1 activités sportives,

1.8.3.2 activités récréatives ou de loisirs,

1.8.3.3 activités culturelles ou éducatives,

1.8.3.4 activités touristiques, mais excluant les activités commerciales d'hébergement.

L'ensemble de ces contrats et la lettre du 26 juillet 2007 confirment que les obligations de la SMSA consistent à produire un plan et à l'exécuter. Toute interprétation ignorant l'obligation d'exécuter le plan contrevient aux règles d'interprétation des contrats prévues aux articles 1425 à 1429 du Code civil et donne lieu à des résultats déraisonnables:

1425. Dans l'interprétation du contrat, on doit rechercher quelle a été la commune intention des parties plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes utilisés.

1426. On tient compte, dans l'interprétation du contrat, de sa nature, des circonstances dans lesquelles il a été conclu, de l'interprétation que les parties lui ont déjà donnée ou qu'il peut avoir reçue, ainsi que des usages.

1427. Les clauses s'interprètent les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'ensemble du contrat.

1428. Une clause s'entend dans le sens qui lui confère quelque effet plutôt que dans celui qui n'en produit aucun.

1429. Les termes susceptibles de deux sens doivent être pris dans le sens qui convient le plus à la matière du contrat.

On ne peut vider de sens l'obligation de la SMSA d'exploiter le secteur Montagne à des fins récréotouristiques ni ignorer le sens de la lettre du 26 juillet 2007 qui exige de répondre à des objectifs précis.

Les sanctions

La Sépaq possède toujours des recours pour résilier la Convention additionnelle de 2008 car les manquements de la SMSA sont de grande importance. Alors, la Société d'État peut se prévaloir de l'article 1604 al 1 du Code civil. Cette disposition permet au créancier - ici la Sépaq - d'exiger la résiliation de la Convention additionnelle de 2008 puisque le plan de développement constitue une obligation contractuelle à exécution successive:

1604. Le créancier, s'il ne se prévaut pas du droit de forcer, dans les cas qui le permettent, l'exécution en nature de l'obligation contractuelle de son débiteur, a droit à la résolution du contrat, ou à sa résiliation s'il s'agit d'un contrat à exécution successive. (...)

Il ne fait aucun doute que le non-respect des plans de développement transmis à la Sépaq en 2008, 2011 et 2021-2023 constitue des manquements importants aux obligations contractuelles en vertu de l'article 1604 C.C.Q.

En conséquence de l'inaction de la SMSA et de son non-respect de la Convention additionnelle de 2008, la Sépaq est toujours en droit de demander la résiliation de cette convention selon les modalités énoncées à ses paragraphes 16.2 et 16.3:

16.2 Une Partie est constituée en défaut en vertu des présentes lorsqu'elle fait défaut de respecter les conditions et termes de la présente Convention et que le défaut se maintient pendant plus de trente (30) jours suivant la réception d'un avis transmis par l'autre Partie et invoquant le défaut.

16.3 Advenant tout cas de défaut auquel il n'est pas remédié dans le délai imparti, la Partie qui n'est pas en défaut pourra demander la résiliation de cette Convention. Les parties renoncent, s'il en est, à l'application de toutes dispositions du Code civil du Québec leur donnant droit de résilier unilatéralement la présente entente, étant entendu qu'il ne pourra être mis fin à la présente entente que dans les circonstances et aux conditions prévues aux présentes.

En terminant, il est à espérer, dans l'intérêt de la collectivité québécoise, que la Sépaq exercera pleinement ses droits plutôt que d'y renoncer ou de poursuivre dans une interprétation limitative des conventions en question.

Je demeure dans l'attente de réponses aux questions posées dans mes lettres des 3 et 31 mars, ainsi qu'à l'égard de la présente. Veuillez recevoir l'expression de mes salutations distinguées.



Jean-F. Keable
418-569-9421

c.c. Mme Isabelle Charest, ministre responsable du Sport, du Loisir et du Plein air; M. Jonatan Julien, ministre responsable des infrastructures et ministre responsable de la Capitale Nationale; Mme Kariane Bourassa, députée de Charlevoix-Côte-de-Beaupré (Coalition avenir Québec); M. Marc Tanguay, chef de l'Opposition officielle (Parti libéral du Québec); M. Pascal Paradis, député de Jean-Talon (Parti québécois); M. Étienne Grandmont, porte-parole du deuxième groupe d'opposition en matière de développement économique régional (Québec solidaire); Me Nelly Rodrigue, Vice-présidente - Affaires corporatives et secrétaire générale, SÉPAQ; M. Yvon Charest, président les Amis du Mont-Sainte-Anne; M. Jean-Pierre Dufour, président Centre Plein Air Mont-Sainte-Anne; élus locaux.