

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: Le rôle de la Sépaq dans la gestion du Mont-Sainte-Anne

Introduction

Je fais suite à la lettre que je vous adressais le 3 mars dernier et à l'historique du dossier transmis à ce moment, pour lesquels je n'ai toujours pas obtenu de réponse.

Récemment, Le Soleil et le Journal de Québec nous révèlent certains éléments de la Convention additionnelle du 18 avril 2008. Cette convention, conclue entre la Sépaq et la Station Mont-Sainte-Anne (SMSA), est autorisée par un décret du 16 avril 2008.

Entre avril 2008 et avril 2021, la Sépaq a choisi de garder secret ce document de nature publique, tel que le constate la Cour supérieure dans un jugement du 23 mars 2023.¹

Comme nous le verrons plus loin, ce choix de la Sépaq s'expliquerait-il, notamment, par sa crainte de se faire reprocher d'avoir fait preuve de négligence ou d'aveuglement volontaire dans son rôle de surveillance des obligations de la SMSA ? De plus, la Sépaq aurait-elle voulu cacher le fait qu'elle possède des recours juridiques contre la SMSA pour non-respect des engagements tant à l'égard du secteur EST que du secteur MONTAGNE ?

Jusqu'au 18 avril 2008, la SMSA est détentrice de droits de superficie pour le secteur MONTAGNE jusqu'en 2093 et, pour le secteur EST, jusqu'en 2029. À titre de superficiaire, la SMSA "s'engage à utiliser la propriété superficière uniquement à des fins d'y exploiter, opérer, gérer, organiser ou tenir des activités récréotouristiques" (art. 1.8).

Toutefois, les actes de cession de droits superficiaires de 1994 n'imposent aucune contrainte spécifique quant à la production ou à la réalisation d'un plan de développement. En 2003, 2008, 2011, 2021 et 2023, la SMSA dévoile plusieurs plans de développement sans jamais réaliser ses promesses. De là, une perte de confiance de la communauté envers la SMSA à cause de la détérioration des installations et des services.

Les médias nous permettent de jeter un regard neuf sur les nombreux griefs des usagers envers la SMSA, à titre de gestionnaire du MSA.

¹ Société des établissements de plein air du Québec c. Station Mont-Sainte-Anne 2023 QCCS 1741, par 48

La convention de 2008, les nouveaux avantages de la SMSA et ses obligations

Le public vient d'apprendre que la convention de 2008 contient un plan de développement et une lettre du 26 juillet 2007. Selon ces documents, la SMSA s'engage, notamment :

- À effectuer un développement durable inspiré des meilleures pratiques;
- À améliorer les produits offerts en été comme en hiver de manière à rendre encore plus attractive la destination;
- À mettre à niveau les installations afin de mieux répondre aux attentes des clientèles d'aujourd'hui;
- À déployer une base plus conviviale.

Nouveauté dans cette entente de 2008, la SMSA se voit accorder des droits exclusifs de vente des fonds de terrains dans les secteurs MONTAGNE et EST, accompagnés d'un partage avec la Sépaq des produits des ventes selon des pourcentages variables et un échéancier précis.

Il faut également noter que, pour la première fois, la SMSA prend des engagements fermes quant au développement du MSA.

Par ailleurs, compte tenu des nouveaux avantages conférés à la SMSA en vertu de cette entente de 2008 au sujet des droits exclusifs de vente de terrains, on doit nécessairement en conclure que la Sépaq exigeait en retour l'exécution du plan de développement promis à même les fonds de la SMSA. Si la volonté des parties avait été que l'exécution dudit plan devait se faire à frais partagés, cette modalité aurait certainement été spécifiée dans la convention de 2008.

Les plans de développement de la SMSA en 2008, 2011, 2021 et 2023

L'histoire du MSA parle d'elle-même puisqu'aucun des plans de développement promis par la SMSA n'a été réalisé.

Selon La Presse et Le Soleil du 4 novembre 2008, la SMSA vient de déposer un plan de développement d'au moins 100 M, auquel la Sépaq donne sa "bénédiction".



[Mont-Sainte-Anne: un plan «raisonnable mais intéressant», La Presse, 4 novembre 2008](#)



[Mont-Sainte-Anne: plan d'expansion de 150 M \\$, Le Soleil du 4 novembre 2008](#)

Selon Le Soleil du 26 mars 2011, la SMSA relance "un projet d'investissements de près de 90 M qu'elle avait dans ses cartons depuis un certain temps pour, notamment, moderniser les équipements".



[Projets de 150 millions \\$ au mont Ste-Anne, Le Soleil, 26 mars 2011](#)

Selon la SMSA, un autre plan de développement est déposé à la Sépaq au début du mois de juillet 2021, peu de temps après l'avis de résiliation du 20 avril 2021.

Selon Tourismexpress du 13 avril 2023, la SMSA annonce qu'un plan d'investissement de 550 M est en préparation et que "100 M sont dédiés à la modernisation des installations et à la bonification de l'offre touristique." On prévoit moderniser le système d'enneigement, reconstruire le refuge du versant nord, rajeunir le chalet du sommet et remplacer le chalet du golf Le Grand Vallon. Ce plan est déposé à la Sépaq en juillet 2023, soit quelques mois après la demande en jugement déclaratoire du 1 février 2023. La SMSA en informe ses abonnés le 24 août 2023.



[Investissement de 550 M\\$ en préparation – Station Mont-Sainte-Anne, Tourismexpress, 13 avril 2023](#)

La négligence ou l'aveuglement volontaire de la Sépaq

Dès lors, compte tenu du coût d'acquisition (5 M en 2002) du MSA par la SMSA, plusieurs questions se posent dans l'intérêt public :

- Pour quelle raison, entre 2008 et 2024, la Sépaq n'a-t-elle pas exigé la réalisation des engagements de la SMSA et, à défaut, la résiliation de la convention de 2008 ?
- Pour quelle raison, entre 2008 et 2024, le gouvernement a-t-il permis à sa mandataire, la Sépaq, d'être aussi négligente dans l'exercice de ses responsabilités de veiller à l'exécution de la convention de 2008 ?
- Pour quelle raison, [lors de l'annonce du 17 décembre 2024](#), le gouvernement se satisfait-il d'un investissement de 50 M de la SMSA alors que cette somme est de loin inférieure aux 150 M que la SMSA s'était engagée, dans la convention de 2008, à investir et ce, en utilisant ses seules ressources ?
- Pour quelle raison, [en vertu du décret 1726-2024 adopté le 4 décembre 2024](#), le gouvernement récompense-t-il la délinquance de la SMSA en lui octroyant deux prêts de 25 M à des conditions que l'on promet encore de garder secrètes ?
- Pour quelle raison, la Sépaq n'a-t-elle pas transmis un avis de résiliation avant le 20 avril 2021 lors du premier défaut de respecter le volume de ventes requis selon l'échéancier de la convention de 2008 modifié le 29 juin 2015 ?
- Pour quelle raison, la Sépaq a-t-elle fait preuve de négligence ou d'aveuglement volontaire dans son rôle de gardienne d'un bien public au point de tolérer plusieurs violations de la convention de 2008 et plusieurs abus de droit de 1994 à 2024 ?
- Pour quelle raison, le gouvernement a-t-il permis à la Sépaq d'adopter et de maintenir un tel comportement de négligence ou d'aveuglement volontaire de 1994 à 2024 ?

De la transparence

Dans son communiqué de presse du 28 février 2025, la Sépaq souhaite partager sa “feuille de route vers un développement harmonieux”... “dans un esprit de collaboration et de transparence”. Des réponses complètes à des questions d’intérêt public seraient la preuve d’une réelle transparence.



[Secteur Est du Mont-Sainte-Anne : une feuille de route vers un développement harmonieux, Sépaq, 28 février 2025](#)

Quelques mots sur votre demande en jugement déclaratoire

Le 23 janvier 2023, l’arbitre constate le défaut de la SMSA d’atteindre les objectifs de vente dans l’échéancier de la convention de 2008 modifié par l’addenda de juin 2015. Il faut noter que les ventes invoquées par SMSA devant l’arbitre se rapportent uniquement au secteur MONTAGNE, soit le stationnement P-1 et le village touristique.

Quelques jours plus tard, le 1 février 2023, la Sépaq demande à la Cour supérieure de résilier la convention de 2008 et son Addenda de 2015. Les paragraphes 28 à 31 de votre demande méritent d’être soulignés:

- (28) “Constater et/ou déclarer à toute fin que de droit la résiliation de la Convention additionnelle datée du 18 avril 2008 et de son Addenda daté du 29 juin 2015 à compter de la date du jugement à intervenir.
- (29) Constater et/ou déclarer à toute fin que de droit la résiliation de la Convention Périphérique intervenue le 31 août 1995 à compter de la date du jugement à intervenir.
- (30) Déclarer que SMSA ne détient plus aucun droit en vertu de la Convention additionnelle et de la Convention Périphérique”.
- (31) Ordonner au Registraire du Registre foncier de la circonscription foncière de Montmorency, sur présentation d’une demande conforme à la réglementation en vigueur, d’inscrire le jugement à être rendu et d’annuler et radier l’inscription de la Convention Périphérique publiée le 2 septembre 1995 (sic) sous le numéro 126 317 sur les lots dont SMSA est toujours titulaire de droits de propriété superficière, à savoir les lots décrits comme suit:..... “



[Demande en jugement déclaratoire de la Sépaq](#)

Selon le plume de la Cour supérieure, la demande progresse normalement jusqu’au 15 mars 2024. Peu de temps après votre entrée en fonction, vous donnez instructions de demander des prolongations de délai jusqu’au 29 mai 2025 avant l’inscription pour jugement. Et, tout cela, dans le but de conclure une transaction secrète tout en affaiblissant votre position de négociation.

La célérité judiciaire aurait pourtant exigé que vous preniez les mesures nécessaires pour que l’inscription pour jugement soit déposée avant la fin de l’été 2024. En invoquant l’urgence et l’intérêt public, les parties auraient pu être entendues par la Cour supérieure au début de 2025.

Devant cette ligne de conduite contraire à toute logique, ne doit-on pas présumer avec certitude que vous avez agi sous la dictée gouvernementale ?

Mais il y a bien davantage. Le défaut de rencontrer les objectifs de vente est reconnu par l'arbitre, la Cour supérieure et la Cour d'appel. La Sépaq est justifiée de demander la résiliation de la convention de 2008 et de son addenda de 2015. Le défaut de SMSA concerne les terrains des secteurs EST et MONTAGNE.

Parce que SMSA ne détient plus aucun droit en vertu de la convention de 2008, la Sépaq est justifiée de demander la radiation de la Convention Périphérique publiée le 2 septembre 1994 sous le numéro 126 317. Mais, la Sépaq est tout autant justifiée de demander la radiation de la Convention Montagne publiée le 2 septembre 1994 sous le numéro 126 316.

Encore une fois, plusieurs questions sont d'intérêt public.

- Pour quelle raison, la Sépaq n'a-t-elle pas amendé sa demande pour ajouter cette conclusion additionnelle ?
- Avez-vous pris l'initiative d'accorder un traitement privilégié à la SMSA ?
- Serait-ce le gouvernement qui tenait à laisser à la SMSA le bénéfice de cette convention de droits superficiaires (MONTAGNE) jusqu'en 2093, malgré la détérioration des lieux et le non-respect avéré des engagements contractuels ?
- Le gouvernement aurait-il demandé à la Sépaq d'abandonner sa demande en jugement déclaratoire et de s'entendre à tout prix avec la SMSA malgré la détérioration constante des secteurs MONTAGNE et EST depuis 30 ans ?

Par souci de la transparence souhaitée par la SÉPAQ auprès de la communauté ainsi que dans l'intérêt public, ne croyez-vous pas qu'il serait temps de savoir pourquoi l'État n'utilise pas tous les moyens juridiques à sa disposition devant des violations manifestes des ententes contractuelles ?

Conclusion

Une conclusion s'impose: en 1994, la Sépaq et le gouvernement cèdent des droits superficiaires sur un immense territoire, joyau de la Côte-de-Beaupré, aux seules fins d'y exploiter des activités récréotouristiques sans obligation de la part de la SMSA, sauf sa bonne foi de ne pas laisser dépérir les lieux.

En 2008, la Sépaq et la SMSA s'associent pour conduire à leur bénéfice réciproque une opération commerciale de vente de terrains. A ce moment, et subséquemment, la SMSA prend des engagements fermes de présenter des plans de développement et de les réaliser à même ses propres deniers. La Sépaq rate l'occasion d'exiger le respect des engagements de la SMSA de 2008 à aujourd'hui. Le gouvernement ferme les yeux et se fait complice d'une situation désastreuse qu'il refuse de corriger jusqu'à maintenant.

Devant ce contexte, je me permets de deviner ce que cache votre [communiqué de presse du 28 février dernier](#). En effet, vous informez le public que "des démarches légales et administratives" sont en cours pour clore le litige "d'ici le milieu de l'été". Cela signifie que vous procédez à la rédaction d'une transaction confidentielle qui sera suivie d'une déclaration de règlement hors cour laconique.

Pour le secteur EST, cette transaction prévoit que la SMSA renonce immédiatement à tous ses droits reliés à la cession de droits superficiaires de 1994 et à ses droits de vendre des terrains obtenus par la convention 2008 jusqu'en 2029. Par contre, la Sépaq confie à la SMSA la gestion opérationnelle du secteur EST. De surcroît, aucun montant n'est prévu pour la remise à niveau du secteur Est.

Comme la SMSA n'a pas vendu un seul terrain de 2008 à 2024 et qu'elle a laissé le secteur EST se détériorer, elle obtient maintenant une rémunération pour faire ce qu'elle aurait dû faire selon l'acte de cession de 1994. Après avoir encouru des frais juridiques d'un million, la Sépaq s'oppose aux volontés de la communauté et récompense la SMSA.

Pour le secteur MONTAGNE, cette transaction permet à la SMSA de conserver intact l'acte de cession de 1994 jusqu'en 2093. SMSA conserve aussi ses droits de vente de terrains avec partage de profits pour une période excédant le 31 août 2029.

SMSA investit 50 M, soit environ le tiers de ce qu'elle s'était engagée à investir en 2008. Selon le ministre Jonatan Julien, le gouvernement prête 50 M avec des exigences confidentielles très sévères. La Sépaq dépense un million d'honoraires en sachant fort bien que 100 M ne suffiront pas à remplir les engagements de développement du site pris en 2008. Encore une fois, les usagers et les acteurs économiques de la région sont les grands perdants.

A titre de ministre responsable de la Capitale nationale depuis le 20 octobre 2022, M. Julien ne peut ignorer l'existence et les exigences de la convention de 2008. Pour quelle raison, la Sépaq ne l'a-t-elle pas invité à se préoccuper du respect des engagements de SMSA et pour quelle raison, la Sépaq a-t-elle laissé le ministre affirmer à maintes reprises que le gouvernement ne possédait aucun levier pour contraindre la SMSA à faire quoique ce soit ?

En espérant que vous puissiez répondre aux questions qui vous sont adressées afin d'éclairer le public sur un dossier qui loge, pour l'instant, à l'enseigne de l'obscurité.



Jean-F. Keable
(418) 569-9421

c.c. M. François Legault, premier ministre du Québec, Mme Christine Fréchette, ministre de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie, ministre responsable du Développement économique régional; M. Jonatan Julien, ministre responsable des infrastructures et ministre responsable de la Capitale Nationale; Mme Isabelle Charest, ministre responsable du Sport, du Loisir et du Plein air; 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); M. David Bahan, secrétaire général et greffier du Conseil exécutif; Mme 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.