

Montréal le 7 juin 2017

OBJET : Engagements relatifs à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal - projet immobilier sur le site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants, 2300 rue Tupper dans l'arrondissement Ville-Marie

ATTENDU QUE 9333-8580 Québec Inc. (ci-après le « Promoteur »), ayant son siège au 376 Boulevard Saint-Joseph Est, Montréal, Québec, représenté par Monsieur Sarto Blouin en vertu d'une résolution de son conseil d'administration dont copie est jointe en annexe 1 aux présentes, est propriétaire des lots 1 064 513 et 4 143 243 du cadastre du Québec (ci-après la « Propriété ») sis au 2300 rue Tupper à Montréal;

ATTENDU QUE le Promoteur désire mettre en valeur la Propriété en y construisant ou faisant en sorte que soit construit un projet à vocation notamment résidentielle (ci-après le « Projet ») plus précisément identifié sur un plan de développement préparé par la firme *Menkes Shooner Dagenais Letourneux Architectes* et intitulé « Redéveloppement Hôpital Montréal pour enfants » datée du 4 mai 2017 dont copie est jointe en annexe 2 aux présentes;

ATTENDU QUE le Projet, pour se réaliser, doit faire l'objet d'une approbation réglementaire en vertu de l'article 89.3 de la Charte de la Ville de Montréal (ci-après les « Modifications réglementaires »);

ATTENDU QUE le Projet est visé par la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal (ci-après la « Ville ») et que le Promoteur consent à en satisfaire les objectifs en s'engageant à ce que le Projet comporte une proportion de logements sociaux et communautaires et de logements abordables.

EN CONSÉQUENCE, LE PROMOTEUR S'ENGAGE ENVERS LA VILLE, DE FAÇON IRRÉVOCABLE, À CE QUI SUIT :

1- Engagements conditionnels

1.1 La présente lettre d'engagement est conditionnelle à ce que le conseil municipal autorise le Projet en vertu des Modifications réglementaires précédemment mentionnées.

2- Développement résidentiel

2.1 Le Promoteur entrevoit réaliser le Projet comportant une superficie brute de plancher résidentiel totale d'environ 96 653 m². Le Promoteur s'engage à faire en sorte que soit réalisé des logements sociaux et communautaires occupant 15% de la superficie brute de plancher résidentiel totale anticipée du Projet soumis aux Modifications réglementaire, tel que défini à l'annexe 3 aux présentes.. Il s'engage de plus à ce que 15% des logements privées soit des logements abordables, tel que défini à l'annexe 3 aux présentes.



3- Engagements relatifs aux logements sociaux et communautaires

3.1 Le Promoteur s'engage à ce que soit réalisé un bâtiment (ci après le « **Bâtiment social** ») à des fins de logements sociaux et communautaires. La superficie brute de plancher résidentiel du Bâtiment social (ci-après la « **Superficie sociale** ») est calculé de la façon suivante :

$$\begin{array}{rcl} \text{Superficie brute de plancher résidentiel} & & \\ \text{totale du Projet} & \times & 15 \% \\ (96\,653\text{ m}^2) & & \text{Superficie sociale} \\ & & = 14\,498\text{ m}^2 \end{array}$$

En fonction du plan de développement actuel, le Bâtiment social comportera une superficie brute de plancher résidentielle de 14 498 m².

Advenant que la Superficie brute de plancher résidentiel totale du projet final (ci-après la « **Superficie totale finale** ») est supérieure à celle précédemment mentionnée (96 653 m²), la Superficie sociale demeurera la même. Cependant, dans un tel cas, le promoteur s'engage à verser une contribution financière au Fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion de logement abordable, pour la superficie résidentielle supplémentaire. La vérification de la Superficie totale finale et le calcul de la contribution financière en découlant, le cas échéant, sera fait au moment du dépôt de la demande de permis de construire de la dernière phase du Projet. La contribution financière est calculée de la façon suivante :

$$\left(\left(\begin{array}{r} \text{Superficie} \\ \text{totale finale} \end{array} - \begin{array}{r} \text{Superficie brute de} \\ \text{plancher résidentiel} \\ \text{totale du Projet} \\ (96\,653\text{ m}^2) \end{array} \right) \div 90\text{ m}^2 \right)^{**} \times 20\% \times 29\,000\ \***$

* Le résultat ne peut être négatif

** Résultat arrondi à l'unité la plus près

*** Le montant de 29 000 \$ sera indexé à un taux correspondant à l'Indice des prix à la consommation pour la région de Montréal, au pro rata du nombre de semaines écoulées entre la date de l'adoption des Modifications réglementaires et la date du versement de la contribution financière.

La contribution financière devra être versée au plus tard dix (10) jours après l'émission du permis de construire de la dernière phase du Projet.

Le Promoteur s'engage à conclure au plus tard neuf (9) mois après la date d'adoption des Modifications réglementaires précédemment mentionnées, avec un organisme à but non lucratif ou une coopérative d'habitation ou l'Office municipal d'habitation de Montréal (ci-après l'« **Organisme** ») désigné par le Directeur de la Direction de l'habitation de la Ville, une convention d'acquisition irrévocable par laquelle il s'engage à réaliser le Bâtiment social selon la formule clé en main, dont la localisation approximative est identifiée «Bâtiment social » au plan joint en annexe 2. La signature d'une convention d'acquisition clé en main avec l'Organisme implique notamment la transmission à ce dernier, au plus tard six (6) mois suivant la date d'adoption des Modifications réglementaires précédemment mentionnées, de tous les documents requis à cette fin, lesdits documents se devant d'être conformes aux exigences du programme AccèsLogis (ou toute autre programme alors en vigueur).

Le Bâtiment social, établi sur une propriété superficielle localisée sur une dalle construite au-dessus d'un stationnement et ayant une hauteur maximale de 20 étages (66 mètres), sera indépendant du volet privé du Projet au niveau des équipements et services et ne fera pas partie d'une copropriété. Des servitudes seront créées pour gérer les aspects touchant notamment les accès, les obligations des parties, les normes architecturales et le partage de frais d'entretien inhérents aux servitudes consenties de part et d'autre.

La typologie finale sera déterminée par l'Organisme en fonction de la Superficie sociale. Le Bâtiment social sera réalisé dans le cadre du volet 1 (clientèle famille, personnes seules, aînés autonomes), et/ou du volet 2 (clientèle personnes âgées de 75 ans et plus, aînés en légère perte d'autonomie) du programme AccèsLogis de la Société d'habitation du Québec (ci-après « SHQ »). Tout autre programme alors en vigueur pourra aussi être utilisé pour réaliser le Projet social, auquel cas le type de clientèle sera similaire à celui prévu par les volets 1 et 2 d'AccèsLogis. Pour plus de précision, il n'y aura aucun logement pour d'autres fins, incluant pour les personnes ayant des besoins particuliers.

Un maximum de 50 espaces de stationnements pour respecter les besoins de l'Organisme lui seront réservés et pourront être loués à l'organisme ou à sa clientèle, au choix dudit Organisme, et les conditions dudit bail restent à déterminer. À la demande de l'Organisme, le Promoteur accepte de revoir le nombre d'espaces de stationnement si la programmation de l'Organisme est modifiée.

Le Bâtiment social devra répondre aux conditions et paramètres architecturaux, normatifs et financiers du programme AccèsLogis de la SHQ (ou tout autre programme alors en vigueur), et devra s'intégrer harmonieusement dans le Projet.

Le prix de vente du Bâtiment social tient compte du fait que le Promoteur assume la totalité des coûts, incluant notamment la décontamination du terrain, de manière à ce qu'il soit conforme à la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, chapitre Q-2) (« LQE ») et à ses règlements applicables, de même qu'aux critères de la Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (« MDDELCC ») pour une utilisation résidentielle, de même que tous les coûts de démolition et de décontamination des bâtiments existants en ce qui a trait aux matières réglementées (amiante, BPC, etc.).

Advenant que des travaux de décontamination soient requis sur la Propriété, dès la fin des dits travaux, le Promoteur devra transmettre au Directeur de la Direction de l'habitation de la Ville les documents suivants dès qu'ils sont disponibles :

- Les études de caractérisation phase 1 et 2;
- Le rapport de surveillance des travaux de décontamination des sols et de l'eau souterraine;

De plus, advenant que le site soit visé par la section IV. 2.1 de la LQE, les documents suivants devront aussi être transmis au Directeur de la Direction de l'habitation de la Ville:

- Attestation de l'étude de caractérisation;
- Avis de contamination enregistré au registre foncier;
- Plan de réhabilitation environnementale;
- Lettre d'acceptation du plan de réhabilitation environnementale du MDDELCC;

- Attestation des travaux de décontamination;
- Avis de décontamination enregistré au registre foncier.

L'engagement définitif des subventions dans le cadre du programme AccèsLogis de la SHQ (ou tout autre programme alors en vigueur) pour le financement et la réalisation du Bâtiment social devra être confirmé par la Ville au plus tard six (6) mois suivant la réception par cette dernière de l'ensemble de tous les documents requis pour ce faire, étant entendu que lesdits documents se doivent d'être conformes et satisfaisants aux exigences du programme en vigueur.

Advenant que l'engagement définitif des subventions n'a pu être confirmé à l'échéance du délai précédemment mentionné, la Ville pourra demander une prolongation de ce délai pour une durée additionnelle n'excédant pas trois (3) mois.

Au-delà de cette prolongation de trois (3) mois, le Promoteur aura le choix entre i) négocier avec la Ville un nouveau délai ou ii) déposer à la Ville une contribution financière équivalente au montant de la garantie financière de 6 235 000 \$ décrite à l'article 3.2, auquel cas les obligations de réaliser un Bâtiment social clé en main seront considérés comme éteintes.

3.2 Afin de garantir l'accomplissement des engagements relatifs aux logements sociaux et communautaires, le Promoteur s'engage à grever une partie du lot 1 064 513 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, d'une hypothèque de premier rang, en faveur de la Ville, au montant de 6 235 000 \$.

Le calcul du montant de l'hypothèque est effectué de la façon suivante :

$$\left(\begin{array}{l} \text{Superficie} \\ \text{brute de} \\ \text{plancher} \\ \text{résidentiel} \\ \text{totale du} \\ \text{Projet} \\ 96\,653\text{ m}^2 \end{array} \right) \times 20\% \div \begin{array}{l} \text{Étalon logements} \\ \text{sociaux} \\ 90\text{ m}^2 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Garantie} \\ \text{par unité} \\ 29\,000\$ \end{array} = 6\,235\,000\ \$$$

* Résultat arrondi à l'unité la plus près

Cette hypothèque devra être dûment enregistrée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal. À cet égard, le Promoteur s'engage à remettre, au Directeur de l'habitation de la Ville, une preuve de l'inscription de la garantie hypothécaire, au plus tard deux (2) jours ouvrables avant la séance à laquelle se fera l'adoption des Modifications réglementaires précédemment mentionnées. La partie du lot 1 064 513 à hypothéquer sera désignée par un plan et une description technique préparés par un arpenteur-géomètre mandaté par le Promoteur et aux frais de ce dernier. Cette partie de lot doit avoir une superficie permettant la construction d'un Bâtiment social dont la superficie de plancher résidentielle correspond à la Superficie sociale. Cette partie de lot devra aussi correspondre approximativement à la localisation du projet social identifié au plan joint en annexe 2.

Le Projet d'acte hypothécaire devra préalablement être approuvé par le Service des affaires juridiques de la Ville et sera instrumenté par le notaire du Promoteur, aux frais de ce dernier.

Le processus de radiation de l'hypothèque sera entrepris par la Ville, à ses frais, lorsqu'une convention d'acquisition irrévocable, par laquelle le Promoteur s'engage à réaliser les logements sociaux et communautaires prévus à l'article 3.1 selon la formule clés en main, sera conclue avec l'Organisme et que celui-ci aura obtenu l'engagement définitif des subventions dans le cadre du programme AccèsLogis ou de tout autre programme alors en vigueur.

Advenant que le conseil d'arrondissement Ville-Marie n'autorise pas le Projet, que les Modifications réglementaires précédemment mentionnées ne sont pas adoptées, le processus de radiation de l'hypothèque sera entrepris par la Ville, dans les dix (10) jours suivant la séance où la demande a été définitivement rejetée.

Dans le cas où le Promoteur retire définitivement sa demande de Modifications réglementaires auprès de la Ville, le processus de radiation de l'hypothèque sera entrepris, aux frais du Promoteur, dans les dix (10) jours de la réception d'une demande écrite du Promoteur à cet effet.

4- Engagements relatifs aux logements abordables

4.1 Le Promoteur s'engage également à ce que 15% des logements privés du Projet soit des logements abordables. Les logements sociaux ne sont pas considérés pour les fins du calcul du nombre de logements abordables.

4.2 La construction des logements abordables sera garantie par un montant de 20 000 \$ par unité de logement abordable en vertu d'une lettre de garantie bancaire irrévocable en faveur de la Ville, conforme au modèle ci-joint en annexe 4, à être déposée avant l'émission du permis de construction pour chacun des immeubles ou chacune des phases du Projet.

Le montant de chaque garantie sera calculé de la façon suivante :

$$\left(\text{Nombre de logements à la demande de permis} \times 15\% \right)^* \times 20\,000 \$$$

* Résultat arrondi à l'unité la plus près

La construction des logements abordables n'a pas à être réalisée dans la même séquence que le dépôt des garanties. Les unités abordables peuvent être réparties selon la préférence du Promoteur à l'intérieur du Projet.

Le Promoteur pourra requérir la réduction du montant de la garantie pour les unités de logements abordables louées ou vendues, annuellement à la date d'anniversaire de la signature de la présente lettre d'engagement, ou lorsque la totalité des logements abordables d'une même phase auront été vendues ou louées.

5- Garantie bancaire

Toute lettre de garantie bancaire que le Promoteur doit remettre à la Ville, en faveur de



cette dernière, doit être émise par une institution financière dûment autorisée. Telle lettre de garantie bancaire doit être irrévocable, inconditionnelle et encaissable sur le territoire de la Ville de Montréal, à première demande, nonobstant tout litige entre le Promoteur et la Ville et doit indiquer qu'elle sera encaissable par la Ville si le Promoteur est en défaut de renouveler telle lettre de garantie bancaire au moins trente (30) jours précédant son échéance ou s'il ne respecte pas l'un ou l'autre des engagements auxquels il a souscrit aux termes des présentes. Pour plus de précision, lorsqu'une lettre de garantie bancaire est encaissée par la Ville, les obligations et engagements du Promoteur qui étaient garantis par telle lettre deviennent automatiquement caducs.

6- Aliénation

Advenant l'aliénation de la Propriété ou d'une partie de celle-ci par le Promoteur, celui-ci s'engage alors à faire assumer toutes ses obligations prévues aux termes des présentes par tout acheteur. Telle aliénation ne nécessite pas le consentement de la Ville, étant entendu toutefois que l'acheteur devra s'engager envers la Ville à remplir ces mêmes obligations, en regard de la Propriété ou de la partie de la Propriété faisant l'objet de l'aliénation.

Le Promoteur sera, dès le jour où le contrat d'aliénation entrera en vigueur, dégagé de toute responsabilité eu égard aux obligations assumées par l'acheteur, sans qu'il soit nécessaire de poser quelque geste que ce soit, sauf de fournir au Directeur de la Direction de l'habitation de la Ville (i) une copie du contrat d'aliénation dûment signé et (ii) les lettres de garantie bancaire exigibles aux termes de la présente, le cas échéant, garantissant les engagements de l'acheteur. Advenant l'aliénation d'une partie seulement et non de la totalité de la Propriété, le montant de chacune des lettres de garantie bancaire sera ajusté en conséquence.

Nonobstant toute aliénation, le Promoteur demeurera entièrement responsable des obligations qui n'auraient pas été assumées par l'acheteur ainsi que des obligations en regard de la partie de la Propriété n'ayant pas fait l'objet d'une aliénation.

Il est entendu que la vente d'une unité de logement résidentielle est exclue de la portée du présent article.

7- Reconnaissance de dette

Le Promoteur convient qu'en cas de défaut de déposer à la Ville les lettres de garantie bancaire décrites aux présentes, il se reconnaît débiteur d'une somme équivalente auprès de la Ville. Une fois ces sommes payées de quelque manière que ce soit, les dettes, engagements et obligations prévues aux présentes et relatives audit défaut deviendront automatiquement caducs.

8- Non-respect des délais

Advenant que le Promoteur ne respecte pas l'un ou l'autre des délais mentionnés à la présente, la Ville pourra, à sa seule discrétion, soit (i) prolonger le délai en question, auquel cas les délais subséquents seront ajustés en conséquence et tous les termes et conditions de la présente demeureront en vigueur, sans modification, pendant la période

de prolongation, soit (ii) exercer tous les recours qui lui sont disponibles dans un tel cas. La prolongation d'un délai, le cas échéant, sera confirmée par une lettre du Directeur de la Direction de l'habitation de la Ville.

Advenant que la Ville ne respecte pas l'un ou l'autre des délais mentionnés à la présente, le Promoteur pourra, à sa seule discrétion, soit (i) prolonger le délai en question, auquel cas les délais subséquents seront ajustés en conséquence et tous les termes et conditions de la présente demeureront en vigueur, sans modification, pendant la période de prolongation, soit (ii) exercer tous les recours qui lui sont disponibles dans un tel cas, notamment mais non limitativement le droit de verser à la Ville le montant prévu à l'article 3.2 afin d'éteindre les obligations en matière de réalisation d'un bâtiment clé en main pour les logement sociaux et communautaires. Toutefois, l'obligation stipulée à l'article 3.1 de verser une contribution financière, le cas échéant, advenant que la Superficie brute de plancher résidentiel totale finale est différente de celle prévue (96 653 m²), est maintenue. La prolongation d'un délai, le cas échéant, sera confirmée par une lettre du Promoteur.

9- Dispositions diverses

- 9.1 La présente lettre d'engagement est régie par les lois du Québec et toute procédure judiciaire s'y rapportant doit être intentée dans le district judiciaire de Montréal.
- 9.2 La présente lettre d'engagement lie le Promoteur, ses successeurs et ses ayants cause.
- 9.3 Le Promoteur sera constitué en demeure d'exécuter les obligations incluses à la présente par le seul écoulement du temps.
- 9.4 Toute modification à la présente lettre d'engagement doit se faire par écrit, et devra être approuvée par le Promoteur, la Ville ainsi que Devimco Immobilier inc. À cet effet, les parties conviennent que Devimco Immobilier inc. a un intérêt réel dans la stricte observation du présent engagement.

EN FOI DE QUOI LE PROMOTEUR A SIGNÉ LA PRÉSENTE LETTRE D'ENGAGEMENT, EN DEUX EXEMPLAIRES, À MONTRÉAL, À LA DATE INDIQUÉE EN PREMIÈRE PAGE.



Sarto Blouin

Pour 9333-8580 Québec Inc.



Annexe 1 : Résolutions

A handwritten mark or signature, possibly initials, located in the bottom right corner of the page.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME D'UNE
RÉSOLUTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

de

9333-8580 QUÉBEC INC.
(ci-après désignée la « **Société** »)

**«ENGAGEMENTS RELATIFS À LA STRATÉGIE
D'INCLUSION DE LOGEMENTS ABORDABLES**

IL EST RÉSOLU :

QUE la Société autorise Sarto Blouin, Philip Kerub ou Alain Chikani à signer l'engagements relatifs à la stratégie d'inclusion de logements abordables concernant les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal (l' «**Engagement** »), le tout selon les termes et conditions de l'Engagement, dont un projet a été soumis au conseil d'administration de la Société, et par lui approuvé;

QUE Sarto Blouin, Philip Kerub ou Alain Chikani soient, et ils sont par les présentes, autorisés à signer tout document, à poser tout geste et à faire toute chose nécessaire ou simplement utile, à son entière discrétion, afin de donner effet à la présente résolution.»

Le soussigné, Sarto Blouin, secrétaire de la Société, certifie que la résolution qui précède a été dûment adoptée par le conseil d'administration de la Société le 19 avril 2017, qu'elle est présentement en vigueur, et a plein effet.

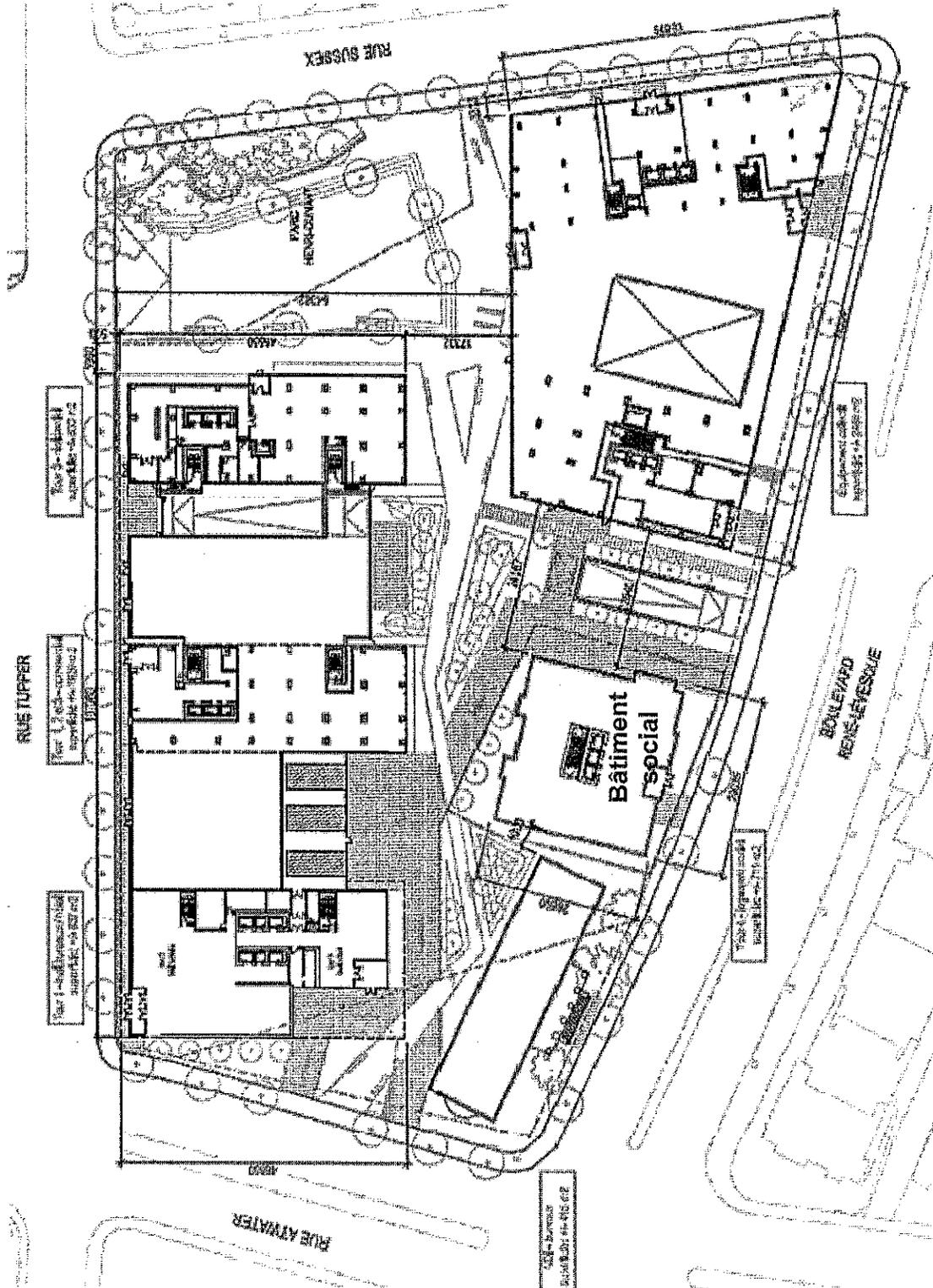
Brossard, ce 19 avril 2017


SARTO BLOUIN

COPIE CONFORME / TRUE COPY



Annexe 2 : Plan de développement



Annexe 3 : Définitions

Logement

Une pièce ou une suite de pièces servant ou destinées à servir de domicile à une ou plusieurs personnes, où l'on peut préparer et consommer des repas et dormir, et comportant des installations sanitaires composées d'au moins un W.-C., d'une baignoire ou d'une douche, d'un lavabo et d'un évier de cuisine. Les chambres à coucher doivent être fermées et posséder une fenêtre.

Logements abordables

Les logements abordables peuvent être offerts en vente ou en location.

Logements vendus

- Logement de type studio, dont le prix de vente incluant les taxes ne doit pas dépasser le plus élevé des montants prévus au sous-paragraphe a) du paragraphe 4 de l'article 4 des Règlements suivants : Règlement sur la subvention pour l'acquisition d'une propriété (03-168) ou Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété (14-035). Au moment de la signature de la présente, ce montant est de 200 000 \$, étant entendu qu'il peut être modifié de temps à autre;
- Logement d'une chambre à coucher, dont le prix de vente incluant les taxes ne doit pas dépasser le plus élevé des montants prévus au sous-paragraphe c) du paragraphe 4° de l'article 4 des règlements suivants : Règlement sur la subvention pour l'acquisition d'une propriété (03-168) ou Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété (14-035). Au moment de la signature de la présente, ce montant est de 250 000 \$, étant entendu qu'il peut être modifié de temps à autre;
- Logement de deux chambres à coucher, dont le prix de vente incluant les taxes ne doit pas dépasser le plus élevé des montants prévus au sous-paragraphe b) du paragraphe 4° de l'article 4 des règlements suivants : Règlement sur la subvention pour l'acquisition d'une propriété (03-168) ou Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété (14-035). Au moment de la signature de la présente, ce montant est de 280 000 \$, étant entendu qu'il peut être modifié de temps à autre;
- Logement de trois chambres à coucher, d'une superficie intérieure habitable d'au moins 96 m², dont le prix de vente incluant les taxes ne doit pas dépasser le plus élevé des montants prévus au sous-paragraphe d) du paragraphe 4° de l'article 4 des règlements suivants : Règlement sur la subvention pour l'acquisition d'une propriété (03-168) ou Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété (14-035). Au moment de la signature de la présente, ce montant est de 360 000 \$, étant entendu qu'il peut être modifié de temps à autre.

Les prix de vente des projets faisant l'objet d'une certification LEED ou Novoclimat peuvent être majorés du plus élevé des montants prévus soit au Règlement sur la subvention pour l'acquisition d'une propriété (03-168) ou au Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété (14-035). Ces règlements peuvent être modifiés ou remplacés de temps à autre. Actuellement la majoration des projets LEED est de 5 000 \$ et celle pour les projets Novoclimat est de 2 500 \$.

Dans l'éventualité où le Règlement sur la subvention pour l'acquisition d'une propriété (03-168) et le Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété (14-035) étaient abrogés sans être remplacés, les prix de vente susmentionnés seront automatiquement indexés selon l'indice des prix à la consommation compilé par Statistique Canada (IPC), pour la région de Montréal, au 1^{er} janvier de chaque année suivant l'abrogation, étant entendu que le prix ne sera jamais ajusté à la baisse.

Logements loués

Loyers abordables maximaux de référence, sans services, valides en 2017.

1. 788 \$ pour un logement studio
2. 946 \$ pour un logement d'une chambre à coucher
3. 1 064 \$ pour un logement de 2 chambres à coucher
4. 1 262 \$ pour un logement de 3 chambres à coucher

Il est entendu que les loyers de référence maximums ci-dessus mentionnés seront augmentés annuellement de 2% au 1^{er} janvier de chaque année à compter de la date de signature des présentes. Le propriétaire pourra aussi utiliser toute nouvelle grille de loyer que la Ville de Montréal pourrait rendre disponible de temps à autre.

Le taux d'indexation de 2 % s'appliquera également aux loyers payables pour les 5 années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné. À cet effet, le propriétaire devra fournir à la Ville de Montréal une copie du bail de départ ainsi qu'un addenda au bail, signé par les deux parties, stipulant qu'en cas de renouvellement du bail, la hausse maximale annuelle pour cette période de 5 ans ne pourra excéder 2 %.

Logements sociaux et communautaires

Les logements faisant partie d'un projet de construction d'immeuble d'un organisme à but non lucratif, de l'Office municipal d'habitation de Montréal, d'une coopérative d'habitation, de la Ville de Montréal ou d'une société paramunicipale, réalisés dans le cadre d'un programme d'habitation sociale mis en œuvre par la Société d'habitation du Québec ou la Ville de Montréal.

Annexe 4 : Modèle de lettre de garantie bancaire

VOLET LOGEMENTS ABORDABLES

En-tête institution financière
(DATE)

Lettre de garantie irrévocable

Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1C6

Nous, (institution financière) établissons ce jour en faveur de la Ville de Montréal et pour le compte de (nom de la société), une lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle pour le montant de [REDACTED] dollars ([REDACTED] \$).

Le montant total ou partiel de cette lettre de garantie irrévocable et inconditionnelle sera payable à la Ville de Montréal, sur demande écrite signée du Directeur de la Direction de l'habitation du Service de la mise en valeur du territoire de la Ville de Montréal, attestant que le montant réclamé par la Ville de Montréal est dû en raison du non-respect d'un des engagements auxquels (nom de la société) a souscrit en matière de réalisation de logements abordables, en regard de la phase [REDACTED] du projet immobilier à réaliser sur le lot x xxx xxx du cadastre du Québec, connu comme étant le site [REDACTED].

Notre lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle demeurera en vigueur pour douze (12) mois à partir de la date de son émission. Elle vous sera également payable sur présentation d'une demande écrite signée par le Directeur de la Direction de l'habitation du Service de la mise en valeur du territoire de la Ville de Montréal attestant que (nom de la société) a fait défaut de remettre à la Ville de Montréal trente (30) jours avant l'expiration des présentes, une nouvelle lettre de garantie renouvelée ou amendée irrévocable et inconditionnelle qui demeurera en vigueur pour une période additionnelle de douze (12) mois et comportant les mêmes modalités et le même montant que la présente lettre.

Notre responsabilité à l'égard de cette lettre de garantie irrévocable et inconditionnelle ne dépassera pas le montant maximal de [REDACTED] dollars ([REDACTED] \$). Le montant de cette lettre sera payable sans que nous cherchions à vérifier les termes de l'entente vous donnant le droit de faire votre demande et sans donner suite à toute réclamation de (nom de la société).

Les dispositions de la présente lettre de garantie décrivent toutes les modalités de notre engagement.

Toute correspondance ou demande devra être adressée par écrit à (succursale de la banque ou la caisse populaire ou l'encaissement peut être demandé, qui doit être située sur le territoire de la ville de Montréal) et devra faire référence à notre lettre de garantie irrévocable et inconditionnelle numéro [REDACTED].

Signataire autorisé