

**PROJET LES ATELIERS DU CN**  
**ACCORD DE DÉVELOPPEMENT**

**ENTRE :**

**VILLE DE MONTRÉAL**, personne morale de droit public constituée le premier (1er) janvier deux mille deux (2002) en vertu de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q. c. C-11.4), ayant son siège au numéro 275, rue Notre-Dame Est, à Montréal, province de Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par Madame Colette Fraser, greffière adjointe, dûment autorisée aux fins des présentes en vertu de la résolution .....

ci-après nommée « la Ville »

**ET :**

**LES COURS POINTE SAINT-CHARLES INC.**, personne morale dûment constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, ayant un établissement au 407, rue McGill, bureau 710, à Montréal, province de Québec, H2Y 2G3, agissant et représentée par Monsieur Pierre-Jacques Lefavre, dûment autorisé aux fins des présentes, en vertu d'une résolution du conseil d'administration datée du 1<sup>er</sup> mars 2012, laquelle demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable par les parties

ci-après nommée « le Propriétaire »

---

**ATTENDU** que le Propriétaire détient les lots no 4 664 263, 4 664 264 et 4 664 265 dans le quartier Pointe Saint-Charles, dans la Ville de Montréal (Arrondissement du Sud-Ouest), tel que plus précisément montré par un trait gras sur le plan préparé par la Ville et joint au présent Accord comme **Annexe 1** (ci-après le « **Terrain** »);

**ATTENDU** que le Propriétaire a fait une offre d'achat irrévocable à la Compagnie des Chemins de Fer Nationaux du Canada (CN) sur les lots no 4 976 219 (projeté) et 4 976 220 (projeté) qui a été acceptée;

**ATTENDU** que le Propriétaire désire promouvoir la mise en valeur du terrain des anciens Ateliers du CN en y permettant la réalisation d'un projet immobilier à vocation principalement résidentielle et un projet de redéveloppement des anciens Ateliers du CN (ci-après le « **Projet** »);

**ATTENDU** que le Projet sera assujéti au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'Arrondissement du Sud-Ouest (RCA 07 22019);

**ATTENDU** que le Projet répond aussi à certains critères relatifs aux transports, à l'économie locale et au milieu sociocommunautaire ;

**ATTENDU** que le Propriétaire s'engage à réaliser et faire réaliser par des promoteurs immobiliers un projet de qualité, dans la conception duquel il aura tenu raisonnablement compte d'éléments de développement durable;

**ATTENDU** que la Ville est soucieuse de fournir des services et un environnement de qualité à sa population;

**ATTENDU** que le projet répond à des objectifs du milieu sociocommunautaire et culturel;

**ATTENDU** que le Propriétaire entend déployer ses meilleurs efforts afin d'assurer la mise en œuvre du Projet en harmonie avec la communauté et la Ville, le tout selon les modalités du présent Accord;

**ATTENDU** que le rôle du Propriétaire dans le cadre du Projet sera celui d'agir comme maître d'œuvre du plan d'ensemble du Projet et d'assumer certaines obligations plus amplement décrites plus bas;

**ATTENDU** que le Terrain sera divisé en plusieurs lots (ci-après les « **Lots** »), et que le Projet sera développé en plusieurs parties (ci-après les « **Parties** ») par des promoteurs immobiliers;

**ATTENDU** que la construction des Parties du Projet sera confiée à des promoteurs immobiliers différents (ci-après les « **Promoteurs immobiliers** ») à qui le Propriétaire vendra son droit de propriété dans les Lots correspondant à chaque Partie;

**ATTENDU** que chaque Promoteur immobilier devra, au moment de l'acquisition d'un Lot, se faire céder les droits qui découlent du présent Accord et en assumer les obligations correspondantes du Propriétaire;

**ATTENDU** que la Ville amorcera le processus d'adoption d'un projet de règlement intitulé « *Règlement autorisant l'occupation des anciens ateliers du CN situés rue Le Ber à des fins commerciales et industrielles et autorisant la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales sur les terrains portant les numéros de lot 4 664 263, 4 664 264 et 4 664 265 du cadastre du Québec* », présenté en vertu de l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal*;

**ATTENDU** que, en vertu de la réglementation municipale applicable le Propriétaire signera une Entente sur les travaux municipaux qui établira les règles de réalisation et de partage des coûts de l'ensemble des infrastructures municipales.

**LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :**

## 1. INTERPRÉTATION ET DÉFINITIONS

- 1.1. Le préambule et les annexes font partie intégrante du présent Accord, lequel a préséance sur lesdites annexes;
- 1.2. À moins que le contexte indique un sens différent, les mots suivants ont comme signification;
  - 1.2.1. « **Accord** » : l'accord de développement faisant l'objet de la présente convention;
  - 1.2.2. « **Arrondissement** » : l'arrondissement du Sud-Ouest, tel que défini à l'Annexe B de la Charte de la Ville de Montréal (L. R. Q., chapitre C-11.4);
  - 1.2.3. « **Déployer ses meilleurs efforts** » : la conduite qui serait normalement attendue d'une personne placée dans les mêmes circonstances et agissant avec diligence, et que le «déploiement des meilleurs efforts» devra être démontré au Comité de vigilance prévu à l'article 11;
  - 1.2.4. « **Directeur** » : le Directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'Arrondissement ou ses représentants;
  - 1.2.5. « **Directeur de l'habitation** » : le Directeur de l'habitation du Service du développement et des opérations de la Ville ou ses représentants;
  - 1.2.6. « **Logement** » : une pièce ou un ensemble 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;
  - 1.2.7. « **Logements Sociaux** » : un logement 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, réalisé dans le cadre d'un programme d'habitation sociale mis en œuvre par le Société d'habitation du Québec;
  - 1.2.8. « **Logements Abordables** » : un logement comportant :
    - une chambre à coucher et plus, dont le prix de vente ne doit pas dépasser le montant prévu (**235 000 \$**) au sous-paragraphe c) du paragraphe 4 de l'article 4 du Règlement sur la subvention à l'accession à la propriété (03-168), tel qu'il peut être modifié de temps à autre; **ou**
    - deux chambres à coucher et plus, dont le prix de vente ne doit pas

dépasser le montant prévu (265 000,00 \$) au sous-paragraphe b) du paragraphe 4° de l'article 4 du *Règlement sur la subvention à l'accession à la propriété* (03-168), tel qu'il peut être modifié de temps à autre; **ou**

- trois chambres à coucher et plus, d'une superficie minimale de 96 mètres carrés, dont le prix de vente ne doit pas dépasser le montant prévu (310 000,00 \$) au sous-paragraphe d) du paragraphe 4° de l'article 4 du *Règlement sur la subvention à l'accession à la propriété* (03-168), tel qu'il peut être modifié de temps à autre; **ou**
- les logements qui, s'ils sont locatifs, ont été loués pour la première année, moyennant un loyer mensuel sans services d'un montant maximum de, selon le cas : pour un studio : 640,00 \$, pour un logement d'une chambre à coucher : 750,00 \$, pour un logement de 2 chambres à coucher : 900,00 \$, pour un logement de 3 chambres à coucher : 1 070,00 \$, pour un logement de 4 chambres à coucher : 1 235,00 \$.

Dans l'éventualité où le *Règlement sur la subvention à l'accession à la propriété* (03-168) était abrogé, les prix de vente mentionnés au présent article pourront être indexés selon l'indice des prix à la consommation compilé par Statistique Canada (IPC), pour la région de Montréal, à la date anniversaire de la présente entente, étant entendu que le prix ne sera jamais ajusté à la baisse.

Les loyers maximums ci-dessus mentionnés seront augmentés selon l'indice fixé annuellement par la Régie du logement à compter de la date de la signature des présentes. Ce taux d'indexation s'appliquera également aux loyers payables pour les 4 années suivant l'expiration de la première année complète de location de chaque logement concerné.

- 1.2.9. « **Obligations du Propriétaire** » : les engagements pris par le Propriétaire aux termes du présent Accord.
- 1.2.10. « **Véhicule lourd** » : tout véhicule routier ou ensemble de véhicules routiers dont le poids nominal brut (**PNBV**) est d'au minimum 4 500 kg ou tout véhicule ou ensemble de véhicules routiers munis de 3 essieux et plus.

**SECTION 1**  
**DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ET INCLUSION DE LOGEMENTS SOCIAUX**  
**ET ABORDABLES**

**2. DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ET INCLUSION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES.**

2.1 Le Propriétaire s'engage à réaliser ou à faire en sorte que soient réalisés dans le cadre du Projet, au plus tard à l'échéance d'un délai de dix (10) ans à compter de la date de signature du présent Accord par les deux parties, environ 825 logements comprenant notamment :

2.1.1 un minimum de 210 logements sociaux et communautaires ou un nombre équivalent à au moins vingt-cinq pourcent (25%) d'unités de logements sociaux et communautaires du total de logements construits sur l'ensemble du Projet, le plus grand nombre s'appliquant;

2.1.2 un minimum de 125 logements abordables, ou un nombre équivalent à au moins 15% de logements abordables du total de logements construits sur l'ensemble du Projet, le plus grand nombre s'appliquant.

**Offre de logements de 3 chambres à coucher**

2.2 Le Propriétaire s'engage, dans le cadre de la réalisation du Projet, à offrir ou à faire en sorte que soient offertes des unités de logement de 3 chambres à coucher, lesquelles seront construites suite à une demande d'un futur acheteur. Chaque unité de logements de 3 chambres à coucher et plus construites comptera pour 1,5 unité de logements abordables.

**Logements sociaux et communautaires (Phase I)**

2.3 Le Propriétaire s'engage à déployer ses meilleurs efforts afin de conclure avec un organisme à but non lucratif ou une coopérative d'habitation, désigné par le Directeur de l'habitation, une convention d'acquisition pour la phase I des logements sociaux et communautaires, par laquelle le Propriétaire doit réaliser des bâtiments en mode clé en main pour un total d'au moins 90 Logements sociaux et communautaires sur les emplacements totalisant une superficie approximative de six mille cinq cent mètres carrés (6 500 m<sup>2</sup>), identifiés par les lettres B, C et D montrés au plan de l'**annexe 2**.

2.4 Dans l'éventualité où la convention décrite à l'article 2.3 ne peut être conclue au plus tard douze (12) mois à compter de la date de signature de l'Accord, le Propriétaire s'engage à vendre les emplacements décrits à l'article 2.3 à un organisme à but non lucratif ou à une coopérative d'habitation désigné par le Directeur de l'habitation, sur demande écrite de ce dernier, dans l'année qui suit et pour un prix de un million cent vingt-cinq mille dollars (1 125 000 \$), avant

taxes. Un organisme à but non lucratif ou une coopérative d'habitation désigné par le Directeur de l'habitation n'est pas un Promoteur immobilier au sens de l'Accord.

- 2.5 Si la vente mentionnée à l'article 2.4 n'était pas complétée à l'échéance du délai prévu à cet article, le Propriétaire s'engage à les vendre à la Ville dans l'année qui suit la date d'expiration dudit délai, aux mêmes conditions que celles décrites à l'article 2.4, sur demande écrite du Directeur de l'habitation. La Ville aura la possibilité d'en faire l'acquisition sous réserve de la disponibilité des fonds nécessaires. Il est entendu que si la Ville ne manifeste pas son intention d'acquérir ces emplacements dans le délai et aux conditions du présent article, le Propriétaire sera libéré de son obligation de les vendre à la Ville et de son obligation de réaliser ou de faire en sorte que soient réalisés les Logements sociaux et communautaires projetés à la phase I.
- 2.6 Le prix de vente indiqué à l'article 2.4 tient compte du fait que le Propriétaire procède, à ses frais, à la décontamination des emplacements décrits à l'article 2.3, de manière à ce qu'ils soient conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., chapitre Q-2) et à ses règlements applicables, de même qu'aux critères de la Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés du MDDEP pour une utilisation résidentielle.

### **Logements sociaux et communautaires (Phase II)**

- 2.7 Le Propriétaire s'engage à déployer ses meilleurs efforts afin de conclure avec un organisme à but non lucratif ou une coopérative d'habitation, désigné par le Directeur de l'habitation, une convention d'acquisition pour la réalisation d'une seconde phase de logements sociaux et communautaires (nommément la Phase II), par laquelle le Propriétaire doit réaliser des bâtiments en mode clé en main comportant un total d'au moins 120 Logements sociaux et communautaires sur l'emplacement totalisant une superficie approximative de deux mille trois cent mètres carrés (2 300 m<sup>2</sup>), identifié par la lettre A, montré au plan de l'**annexe 2**. La convention d'acquisition en vue de la réalisation de la Phase II devra être conclue dans un délai de deux ans suivant la réalisation des infrastructures sur site requises pour la réalisation de la phase II, ou dans un délai de trois ans suivant la signature du présent Accord, le délai le plus long s'appliquant.
- 2.8 Dans l'éventualité où la convention décrite à l'article 2.7 ne peut être conclue dans le délai prescrit, le Propriétaire s'engage à vendre l'emplacement décrit à l'article 2.7 à un organisme à but non lucratif ou à une coopérative d'habitation désigné par le Directeur de l'habitation, sur demande écrite de ce dernier, dans l'année qui suit la date de l'expiration du délai de l'article 2.7 pour un prix de un million vingt mille dollars (1 020 000 \$), avant taxes, conditionnellement à ce que l'emplacement soit desservi par les infrastructures sur site requises pour son développement. Le prix mentionné précédemment sera indexé annuellement, sur la base de l'indice des prix à la consommation compilés par

Statistique Canada (IPC), pour la région de Montréal, à la date anniversaire de la signature de l'Accord, avec un maximum de 5,5% pour une année donnée, étant entendu que le prix ne sera jamais ajusté à la baisse. Un organisme à but non lucratif ou une coopérative d'habitation désigné par le Directeur de l'habitation n'est pas un Promoteur immobilier au sens de l'Accord.

- 2.9 Si la vente du terrain visé à l'article 2.8 n'était pas complétée à l'échéance du délai prévu, le Propriétaire s'engage à le vendre à la Ville dans l'année qui suit la date de l'expiration dudit délai, aux mêmes conditions financières que celles prévues à l'article 2.8, sur demande écrite du Directeur de l'habitation, et ce, peu importe si les infrastructures sur site aient été aménagés ou non. La Ville aura la possibilité d'en faire l'acquisition sous réserve de la disponibilité des fonds nécessaires. Il est entendu que si la Ville ne manifeste pas son intention d'acquiescer ces emplacements dans le délai et aux conditions du présent article, le Propriétaire sera libéré de son obligation de les vendre à la Ville et de son obligation de réaliser ou de faire en sorte que soient réalisés les Logements sociaux et communautaires projetés à la phase II.
- 2.10 Le prix de vente indiqué à l'article 2.8 tient compte du fait que le Propriétaire procède à ses frais, à la décontamination de l'emplacement décrit à l'article 2.7, de manière à ce qu'il soit conforme à la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., chapitre Q-2) et à ses règlements applicables, de même qu'aux critères de la Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés du MDDEP pour une utilisation résidentielle.

### **Critères d'aménagement**

**2.11** En plus des critères prévus au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement Sud-Ouest (RCA07 22019), le Propriétaire s'engage à respecter les critères suivants pour toute construction résidentielle localisée entre la rue Ste-Madeleine et le Bâtiment no 7 (comprenant deux immeubles dont le bâtiment du Oil Store):

- 1° à l'égard de l'architecture :
- a) l'implantation d'un bâtiment doit favoriser une interaction avec une cour et assurer un bon encadrement du domaine public;
  - b) un bâtiment résidentiel doit tendre à offrir des façades présentant un caractère industriel et favorisant un maximum de fenestration;
  - c) le volume d'un bâtiment doit conférer à l'ensemble résidentiel un caractère industriel;
  - d) une unité du rez-de-chaussée doit privilégier un accès direct à un espace extérieur donnant sur une rue, une allée piétonnière ou une cour;

- e) la loggia est privilégiée lorsque l'ouverture, autre qu'une fenêtre, donne sur le domaine public;
  - f) le volume d'un bâtiment doit tendre à bénéficier d'un traitement architectural privilégiant la transparence des façades, de manière à procurer aux logements une luminosité naturelle maximale de jour et à animer la rue et l'allée piétonnière le soir;
  - g) le stationnement aux fins de ces résidences est aménagé en sous-sol.
- 2° à l'égard des cours :
- a) l'aménagement des cours doit favoriser l'ouverture et les liens entre le bâtiment et la rue ou l'allée piétonnière, tout en assurant le caractère public des lieux;
  - b) l'installation de clôtures limitatives est interdite. Une haie n'est pas considérée comme une clôture;
  - c) une cour doit tendre à présenter des agencements diversifiés de surfaces végétales et minérales, afin de bien distinguer les espaces extérieurs communs des espaces extérieurs privés.

## **SECTION 2 DÉVELOPPEMENT DURABLE**

### **3. Le Propriétaire s'engage à respecter ou faire respecter les obligations suivantes :**

#### **3.1 Gestion du bruit et des vibrations**

3.1.1 Faire effectuer une étude d'impact sur le bruit et la vibration en provenance des activités ferroviaires pour les nouveaux lotissements résidentiels et autres nouvelles utilisations sensibles du sol, en concordance avec la section 2.2.1 du Rapport final- Lignes directrices et meilleures pratiques préparé par l'Office des Transports du Canada pour la Fédération canadienne des Municipalités, et son annexe 1. Cette étude devra faire part des mesures d'atténuation nécessaires et de leurs applications possibles.

3.1.2 Appliquer ou faire appliquer ces mesures d'atténuation.

#### **3.2 Gestion des matières résiduelles**

3.2.1 Privilégier lors de la conception des bâtiments, des espaces réservés pour la récupération à trois voies (matières recyclables, matières organiques,

résidus ultimes) et à assurer, pour l'ensemble du Projet, la gestion de ces matières. Ceci a pour but de pouvoir atteindre les objectifs de la Politique québécoise de gestion des matières résiduelles ainsi que ceux du Plan directeur de gestion des matières résiduelles de l'agglomération de Montréal.

### 3.3 Certification environnementale et Gestion de l'énergie

- 3.3.1 Privilégier, à condition égale, l'utilisation de matériaux de fabrication locale, et autant que possible, des matériaux de certification environnementale.
- 3.3.2 Privilégier, lorsque possible, l'utilisation de l'énergie passive et de l'énergie latente, étant entendu que le Propriétaire devra favoriser les sources d'énergie dites propres.
- 3.3.3 Privilégier l'utilisation d'appareils d'éclairage à haute performance et l'exploitation de la lumière naturelle.
- 3.3.4 Privilégier les appareils électroménagers certifiés Energy Star lorsque le Promoteur immobilier fournit ceux-ci dans les logements.

### 3.4 Gestion de l'eau

- 3.4.1 Privilégier l'utilisation de systèmes et d'appareils économisant l'eau provenant du réseau d'aqueduc.
- 3.4.2 Déployer ses meilleurs efforts pour la planification dans l'ensemble du Projet et pour chaque composante du Projet (résidentielle, industrielle, communautaire), d'un système de gestion des eaux de pluie de manière à en favoriser le captage, la rétention et l'infiltration à la source et à utiliser une partie de ces eaux pour l'irrigation des espaces verts (incluant les toits).
- 3.4.3 Respecter, sans condition, les objectifs de rejet des eaux pluviales qui seront définis par la Ville pour l'ensemble du site et pour chaque composante du Projet, considérant que les études requises afin de vérifier la capacité hydraulique du réseau existant sont à compléter et que le taux admissible de relâchement des eaux de ruissellement du site vers le réseau actuel est à déterminer par la Ville.
- 3.4.4 Élaborer un plan de drainage complet du site, lequel devra être remis à la Ville pour approbation.
- 3.4.5 Réaliser, à ses frais, tous les ouvrages de rétention requis sur le site des ateliers actuels du CN ainsi que tous les travaux de redimensionnement ou construction d'infrastructures hors site nécessaires afin de respecter

intégralement le taux de relâchement de la totalité des eaux vers le point de rejet spécifié par la Ville, conformément à l'article 3.4.3.

### 3.5 Verdissement et réduction des îlots de chaleur urbaine

- 3.5.1 Déployer ses meilleurs efforts pour construire des toits végétalisés.
- 3.5.2 Privilégier l'utilisation de couvertures et de murs extérieurs réfléchissant la chaleur et la lumière d'une manière diffuse.
- 3.5.3 Prévoir des espèces végétales et arboricoles adaptées au milieu et dont l'entretien n'exige pas l'usage de pesticides.

### 3.6 Nuisance sonore et qualité de l'air

- 3.6.1 Dans la conception architecturale et urbaine afin de prévenir et d'atténuer le bruit (source fixe comme climatiseur individuel ou thermopompe, source mobile comme circulation automobile, ferroviaire, etc.) :
  - Favoriser la conception des constructions de manière à limiter la propagation du bruit, notamment dans les logements, les cours et les terrasses résidentielles;
  - Utiliser des éléments naturels comme la végétation en hauteur, l'eau en mouvement (fontaine) pour avoir un effet de masque sur le bruit de fond afin d'obtenir une amélioration de la qualité sonore dans les espaces publics;
  - Choisir des matériaux en façade d'une performance acoustique efficace afin d'augmenter le niveau d'isolement extérieur dans les immeubles; et
  - Porter une attention particulière aux équipements et aux espaces techniques.

### 3.7 Réhabilitation des terrains

- 3.7.1 Réaliser le Projet conformément aux lois et règlements en vigueur, notamment et sans s'y restreindre : à la section IV.2.1 de la Loi sur la Qualité de l'environnement (LQE), au Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RPRT), au Règlement sur le stockage et les centres de transfert des sols contaminés (RSCTSC) et à la Politique de protection et de réhabilitation des terrains contaminés (Politique) du ministère du Développement Durable et des Parcs (MDDEP).

### 3.8 Réhabilitation des terrains à être versés au domaine public

- 3.8.1 Réhabiliter à ses frais tous les terrains à être versés au domaine public et remettre à la Ville un avis d'achèvement des travaux de réhabilitation signé par un expert habilité par le MDDEP avant l'approbation par la Ville de l'opération cadastrale afférente.
- 3.8.2 Transmettre à la Ville tous les rapports d'études environnementales sur les terrains cédés à la Ville par le Propriétaire en format électronique.
- 3.8.3 Inscire des avis de contamination, de décontamination ou de restriction d'utilisation qui pourraient être requis selon la section IV.2.1 de la LQE.
- 3.8.4 Faire approuver par la Ville le plan de réhabilitation et l'avis de restriction d'utilisation, le cas échéant, préalablement à leur dépôt au MDDEP par le Propriétaire.

Le plan de réhabilitation et l'avis de restriction d'utilisation devront être suffisamment détaillés pour que l'aménagement final des terrains ne nécessite pas de demande de modification du plan de réhabilitation auprès du MDDEP, par exemple pour l'aménagement d'un jardin communautaire ou d'une aire de jeu pour enfants.

- 3.8.5 Remettre à la Ville dans un délai de cent vingt (120) jours suivant la fin des travaux de réhabilitation un rapport de surveillance des travaux de réhabilitation attesté par un expert habilité par le MDDEP. Ce rapport devra inclure un plan « tel que construit » montrant l'état des terrains après leur aménagement. Ce plan, incluant les tracés des services publics, illustrera, le cas échéant, les zones où des sols contaminés sont laissés en place, le niveau de contamination des sols ainsi que les contaminants retrouvés. Un bilan des volumes de sols contaminés laissés en place accompagnera le plan tel que construit. Les rapports de contrôle du remblayage et des degrés de compaction devront être transmis par le Propriétaire à la Ville.
- 3.8.6 Ne pas augmenter le niveau de contamination d'un terrain à être cédé à la Ville par le dépôt de sols contaminés ou des matières résiduelles provenant de l'excavation de parcelles privées du terrain d'origine. Sans limiter la généralité de ce qui précède, par dépôt on entend, par exemple, l'aménagement d'une butte composée de sols >B ou une excavation faite uniquement dans le but de remplacer de sols déjà en place par des sols plus contaminés.
- 3.8.7 Fournir à la Ville, avant la cession des parcs ou des espaces publics, le un plan topographique après la réhabilitation de ces terrains. Tout terrain cédé à la Ville pour fins de parc ou d'espace public devra

présenter les mêmes élévations de surface en son pourtour que les rues et les terrains adjacents. Le nivellement des terrains suite à leur réhabilitation environnementale devra être approuvé par la Ville avant l'acceptation définitive des travaux par le Propriétaire.

### 3.9 Mode de réhabilitation pour les terrains cédés à la Ville

#### 3.9.1 Choisir et respecter une des méthodes de réhabilitation ci-après mentionnées pour les terrains cédés à la Ville

##### 3.9.1.1 Dans le cadre d'une réhabilitation d'un terrain sur les bases d'une analyse de risque, les conditions sont les suivantes:

- Tout terrain cédé pour fins de rue ou de ruelles pourra être réhabilité selon cette approche. Les tranchées des conduites souterraines devront être remblayées avec des sols dont le niveau de contamination est inférieur ou égal aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT. La configuration des tranchées devra être approuvée préalablement par la Ville.
- Tout terrain cédé pour fins de parc ou d'espace public (excluant rues et ruelles) et dont l'aménagement sera réalisé ultérieurement par la Ville réhabilités selon cette approche devront avoir une épaisseur minimale de recouvrement de 1,5 mètre avec des sols dont le niveau de contamination est inférieur aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT.
- Le parc sur le lot 22, dont la localisation est indiquée à l'**Annexe 7**, sera aménagé à des fins d'agriculture urbaine avec lot en terre. Ce terrain pourra être réhabilité sur les bases d'une analyse de risques. Les mesures de mitigation spécifiques à cet usage et qui seront approuvées par le MDDEP devront être mises en place par le Propriétaire. Pour ce terrain, la Ville exige que les sols contaminés soient recouverts par 1,5 mètre de sols, dont le premier mètre sous la surface sera composé de sols propres (dont les concentrations en contaminants sont égales ou inférieures au critère A de la Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains du MDDEP), suivis de 0,5 mètre de sols dont le niveau de contamination est inférieur aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT. Une géomembrane doit être mise en place entre les sols contaminés et les sols de recouvrement.

##### 3.9.1.2 Dans le cadre d'une réhabilitation d'un terrain en fonction des valeurs limites du RPRT, les conditions sont les suivantes :

- Tout terrain cédé à la Ville pourra être réhabilité en fonction des valeurs limites du RPRT. Dans le cas des terrains qui seront aménagés ultérieurement par la Ville ou un tiers, les sols présents dans le premier mètre de profondeur sous le niveau final projeté du terrain devront respecter les valeurs limites de l'annexe I du RPRT.
- Dans le parc situé sur le lot 22, les sols présents dans le premier mètre de profondeur devront être des sols propres.

### SECTION 3 TRANSPORT

#### 4. Le Propriétaire s'engage à respecter les obligations suivantes :

- 4.1 Signer, dans un délai d'un (1) an suivant la signature des présentes, un accord de principe avec l'Agence Métropolitaine de Transport (AMT) pour la mise en place de mesures faisant la promotion de choix de transport attrayants et compétitifs à l'automobile en solo (transport en commun, covoiturage, vélo, marche, etc.), lequel accord doit être joint aux présentes après sa signature comme **Annexe 3**.
  - 4.1.1 L'accord de principe devra notamment permettre de procéder à la signature d'un accord avec Voyagez Futé, organisme parrainé par l'AMT, afin qu'il lui apporte l'expertise et le soutien technique.
  - 4.1.2 L'accord de principe doit être d'une durée minimale d'un an (1), renouvelable automatiquement à l'échéance, à moins d'avis contraire écrit de la part d'une des parties transmis dans un délai d'au moins 30 jours avant terme.
- 4.2 Signer, dans un délai d'un (1) an suivant la signature des présentes, un accord de principe avec un service d'auto partage, lequel accord doit être joint aux présentes après sa signature comme **Annexe 4**.
  - 4.2.1 L'accord de principe devra notamment prévoir la mise en place d'unités de stationnement aménagées et réservées à l'usage exclusif dudit service d'auto partage et de ses membres.
  - 4.2.1 L'accord de principe doit être d'une durée minimale de cinq (5) ans, renouvelable automatiquement à l'échéance, à moins d'avis contraire de la part d'une des parties.
- 4.3 Réserver, selon les besoins identifiés, des cases de stationnement aux véhicules électriques rechargeables (incluant l'installation à ses frais de bornes de recharge) et également au covoiturage, à l'autopartage, aux microvoitures, aux véhicules écoénergétiques ou aux véhicules hybrides.

- 4.4 Déployer les meilleurs efforts afin d'augmenter graduellement le nombre de bornes de recharge dans les stationnements et d'y prévoir l'installation à ses frais des infrastructures électriques nécessaires.
  - 4.5 Prévoir dans la planification du Projet, de concert avec la Ville, un emplacement pour mettre à la disposition de la population un service de vélos en libre-service.
  - 4.6 Relier au réseau cyclable existant les liens cyclables des espaces publics du Projet.
  - 4.7 Aménager des stationnements pour vélos, des casiers et des douches aux principaux pôles d'emplois du Projet.
  - 4.8 Remettre aux nouveaux résidents une trousse de mobilité fournie par la (les) société(s) de transport, afin de promouvoir l'usage du transport en commun et des transports actifs.
  - 4.9 Faire des représentations auprès de tout employeur afin de favoriser l'octroi d'une subvention de 50 % des cartes mensuelles de transport en commun aux nouveaux travailleurs dont la principale place de travail se situe à l'intérieur du Projet et ce, pour une période de 6 mois.
5. Le Propriétaire s'engage à obtenir, à ses frais et au plus tard 120 jours suivant la signature de la présente, toutes les autorisations nécessaires de la Compagnie des Chemins de Fer Nationaux du Canada (CN) et de l'Agence métropolitaine de transport (AMT) afin de lui permettre l'accès au chemin menant à la rue Marc-Cantin, aménagé par l'AMT sur les propriétés du CN, tel que montré au plan joint en **Annexe 5**.
- 5.1 Le Propriétaire s'engage à y faire circuler la totalité des Véhicules lourds et, en ce qui a trait à tout autre type de camion, il s'engage à privilégier cet accès comme route de camionnage dans le cadre des travaux de construction et d'aménagement prévus dans la zone industrielle ainsi que dans le cadre des travaux de réhabilitation des sols prévus dans la portion résidentielle.
  - 5.2 Sous réserve de tous les recours de la Ville à l'encontre du Propriétaire, l'exécution des engagements mentionnés au présent article 5 est garantie par la remise à la Ville de deux lettres de garantie bancaire chacune au montant de deux cent cinquante mille dollars (250 000\$) et répondant aux critères mentionnés à la section 8 de l'Accord. La première lettre de garantie est jointe au présent Accord à l'**Annexe 6** et la seconde doit être remise à la Ville par le Propriétaire dans les trente (30) jours suivants la signature de l'Accord. À défaut par le Propriétaire de remettre à la Ville la seconde lettre de garantie, la Ville pourra encaisser la première lettre de garantie fournie dans le cadre du présent article.

6. Le Propriétaire s'engage à réaliser, à ses frais, une entrée véhiculaire à l'entrée de la rue de Sébastopol directement sur le Terrain à même la rue existante dans les meilleurs délais.
  - 6.1 Le Propriétaire s'engage à faire la promotion auprès de ses locataires et employés de cette entrée comme étant celle à privilégier par rapport aux autres disponibles. Conformément à l'article 5.1, les Véhicules lourds sont interdits de passage par cette entrée.
  - 6.2 Dans le cadre des travaux de construction et d'aménagement prévus dans la zone résidentielle, si les camions ne peuvent transiter par le passage prévu à l'article 5, le Propriétaire s'engage à faire de l'accès par la rue Sébastopol, la route à emprunter pour tout autre type de camion.

## **SECTION 4 AUTRES ENGAGEMENTS**

### **PATRIMOINE, ARCHÉOLOGIE ET CULTURE**

7. Le Propriétaire s'engage à :
  - 7.1 Déployer ses meilleurs efforts à ses frais pour la conservation, la protection, la stabilisation et la mise en valeur des bâtiments industriels par des actions telles une mise en lumière des bâtiments ou l'intégration d'installations artistiques significatives marquant l'histoire du lieu;
  - 7.2 Effectuer, à ses frais, une étude de potentiel archéologique et des suivis archéologiques tels que requis par le Ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine (MCCCF) et selon ses spécifications.
    - 7.2.1 Si des fouilles archéologiques s'avèrent nécessaires, réaliser ces fouilles sous la supervision d'un spécialiste désigné conjointement avec le MCCCF.
    - 7.2.2 Advenant que les biens recueillis lors des fouilles aient une valeur jugée suffisamment intéressante par le MCCCF, le Propriétaire s'engage à les mettre en valeur à l'intérieur du Projet.

### **AMÉNAGEMENT DES PARCS ET DES PLACES PUBLIQUES**

8. Les parcs et places publiques faisant l'objet du présent Accord sont assujettis aux dispositions suivantes.
  - 8.1 Le Propriétaire s'engage à :

8.1.1 Acquitter les frais de parcs, tel que prévu au Règlement sur les opérations cadastrales (R. R. V. M., chapitre O-1). Ces frais de parcs seront acquittés par la cession de terrains du Propriétaire à la Ville et non en argent. La superficie totale des parcs devra être d'au moins 7 400 mètres carrés. La localisation des terrains à céder à la Ville à titre gratuit sont montrés à l'**Annexe 7** (identifiés comme lots # 2, 13 et 22).

8.2 La Ville procède aux travaux d'aménagement des parcs et places publiques illustrés à l'**Annexe 7** et en acquitte la totalité des coûts, y compris les coûts des études préliminaires et de la préparation des plans et devis. Un des parcs, soit le lot 22, est voué à des fins d'agriculture urbaine.

## **CONSTRUCTION D'UN TALUS ACOUSTIQUE ET AMÉNAGEMENT D'UN SENTIER PUBLIC**

### **9. Construction d'un talus acoustique**

- 9.1. Le Propriétaire s'engage à réaliser, dans les douze (12) mois après la signature du présent Accord et à ses frais, une opération cadastrale visant à remembrer les lots 4 976 219 (projeté) et 4 976 220 (projeté) du cadastre du Québec au lot 4 664 263 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, pour n'en faire qu'un seul lot (ci-après le « Lot remembré »).
- 9.2. Le Propriétaire s'engage à construire, à ses frais, un talus acoustique entre la zone résidentielle et les terrains de la Compagnie des Chemins de Fer Nationaux du Canada, traversant les lots 4 664 263, 4 976 219 (projeté) et 4 976 220 (projeté), tous du cadastre du Québec, tel qu'indiqué au concept d'aménagement à l'**Annexe 8** (ci-après le « Talus »).
- 9.3. Pour plus de précisions et sans limiter d'aucune façon la responsabilité du Propriétaire, pendant et après la construction du Talus, celui-ci s'engage à assumer, à ses frais, toutes les obligations normalement dévolues à un propriétaire quant à la partie du Lot remembré sur laquelle est construit le Talus, notamment à en assurer l'intégrité structurale et environnementale, et ce, à l'entière exonération de la Ville.
- 9.4. Dans l'éventualité où le Propriétaire vendait le Lot remembré ou des parties de ce lot, il s'engage à faire assumer l'obligation prévue au présent article et à l'article 9.3 à tout éventuel acquéreur. À cet égard, si la partie industrielle ou commerciale du Lot remembré fait l'objet d'une opération cadastrale de morcellement ou est détenu par plus d'une personne, l'immeuble où est construit le Talus devra faire l'objet d'un lot distinct et chaque acquéreur devra signer une convention d'indivision par laquelle chacun sera copropriétaire indivis du lot où est construit le Talus. Par cette convention d'indivision, les indivisaires s'engageront solidairement et

irrévocablement envers la Ville à assumer les obligations prévues à l'article 9.3 ci-haut et à ne pas céder leurs droits indivis séparément d'un lot issu du Lot remembré. Pour chaque acquéreur, le Propriétaire s'engage à remettre à la Ville, à sa satisfaction, la preuve d'un tel engagement.

9.4.1. Par la signature du présent Accord, la Ville accepte la stipulation pour autrui faisant l'objet du présent article.

9.4.2. Tout indivisaire pourra ensuite être libéré personnellement, en autant qu'il fasse assumer à son acquéreur toutes les obligations prévues à l'article 9.3 et que ce dernier accepte les droits indivis détenus par l'indivisaire et s'engage à assumer toutes les obligations que les indivisaires ont envers la Ville aux termes de la convention d'indivision, le tout sujet à l'approbation de la Ville.

9.5. Les obligations prévues aux articles 9.1, 9.2, 9.3 et 9.4 sont garantis par une hypothèque de deuxième rang sur le lot 4 664 263 du cadastre du Québec, laquelle hypothèque est d'un montant de deux millions de dollars (2 000 000,00 \$), l'acte d'hypothèque est par ailleurs joint à l'**Annexe 9**. Toutefois, lorsque le Lot remembré fera l'objet d'une ou de plusieurs opérations cadastrales afin de diviser l'aspect résidentiel de celui industriel/commercial, et ce, conformément à la réglementation applicable, le Propriétaire pourra obtenir de la Ville, qui s'engage à la lui donner, une mainlevée de ladite hypothèque uniquement pour les lots résidentiels du Projet.

## **10. Aménagement d'un sentier urbain**

10.1. Le Propriétaire s'engage à aménager, à ses frais, un sentier public sur le Talus et dont la localisation est illustrée à l'**Annexe 10**. À cet égard le Propriétaire s'engage également à:

10.1.1. Consentir gratuitement à la Ville, au plus tard douze (12) mois après la signature du présent Accord, une servitude réelle et perpétuelle de passage sur le Lot remembré.

10.1.2. Prendre à sa charge, le cas échéant, les frais d'arpentage, de préparation et de publication de l'acte de servitude.

10.1.3. Publier, au plus tard quinze (15) mois après la signature du présent Accord, l'acte de servitude. À défaut, la Ville pourra publier ce dernier et réclamer au Propriétaire les frais afférents.

10.2. La Ville s'engage à effectuer, à ses frais, l'aménagement des composantes suivantes du Talus : la pose du mobilier urbain et d'une clôture, un complément à la plantation indiquée au concept d'aménagement de l'**Annexe 8** et la pose de lampadaires.

10.3. La Ville s'engage également à assurer l'entretien des aménagements de surface.

## AUTRES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

**11.** Les terrains riverains au Bâtiment 7 (comprenant deux immeubles dont le bâtiment du Oil Store) faisant l'objet du présent Accord sont assujettis aux dispositions suivantes.

11.1. Le Propriétaire s'engage, d'ici la fin du Projet, à céder gratuitement à la Ville, deux terrains d'une superficie totale de 1 059.5 mètres carrés (11 405 pi<sup>2</sup>) , identifiés au plan joint en **Annexe 11** comme étant les lots 23 et 23 b, permettant ainsi à la Ville de créer un sentier piétonnier entre le lot 1 (abritant le bâtiment 7) et le développement résidentiel limitrophe (lots 3 et 4). Ces lots devront être réhabilités en respect des articles 3.7, 3.8 et 3.9 du présent Accord avant leur cession à la Ville.

11.2. Le Propriétaire consent à la Ville une option d'achat irrévocable sur le terrain d'une superficie totale de 1 167,4 mètres carrés ( 12 566 pieds carrés) identifié comme le lot # 5 et situés en bordure de la rue Sainte-Madeleine, lequel est identifié sur le plan joint en **Annexe 11**. Le Propriétaire s'engage à respecter les conditions suivantes :

11.2.1. Ce lot devra être réhabilité par le Propriétaire, à ses frais, en respect des articles 3.7, 3.8 et 3.9 du présent Accord avant la signature de l'acte notarié mentionné à l'article 11.2.4.

11.2.2. Le coût d'achat de ce lot sera négocié entre les Parties à sa juste valeur marchande au moment de la vente, mais les Parties s'entendent à ce que ce coût ne dépasse pas la somme maximale de 1 135 354 \$.

11.2.3. La Ville doit informer le Propriétaire par écrit de son intention d'acquérir le lot 5 dans un délai d'au plus vingt-sept (27) mois suivants la date de la signature par les Parties du présent Accord. À défaut, l'option d'achat prévue au présent article deviendra nulle et non avenue et le Propriétaire pourra le développer à des fins résidentielles et en conformité avec les critères énoncés au présent Accord, notamment ceux de l'article 2.11.

11.2.4. La signature de l'acte notarié pour la vente de ce lot doit avoir lieu au plus tard six (6) mois suivant la date de l'avis mentionné à l'article 11.2.3.

11.2.5. Le Propriétaire ne peut en aucun temps, pendant la durée de validité de la présente option d'achat, vendre ce lot à un tiers sauf dans le cas prévu au dernier paragraphe de l'article 17 du présent Accord.

**12.** Le Propriétaire s'engage, d'ici la fin du Projet, à céder gratuitement à la Ville, un terrain d'une superficie de 381 mètres carrés (4 101 pieds carrés), identifié au plan joint en **Annexe 11** comme étant le lot # 19, permettant ainsi de créer un passage piétonnier entre les rues Charon et Bourgeois. Ce lot devra être réhabilité en respect des articles 3.7, 3.8 et 3.9 du présent Accord avant sa cession à la Ville.

- 13.** Le Propriétaire s'engage, d'ici la fin du Projet, à consentir gratuitement à la Ville, une servitude réelle et perpétuelle de non construction sur le lot 7 b, identifié au plan joint en **Annexe 11**.

## **CONCERTATION, DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE ET EMPLOI**

- 14.** Le Propriétaire entend collaborer avec l'organisme RESO à la mise en place d'une stratégie d'embauche locale avec la participation des entreprises-occupantes des lieux et à cette fin s'engage à signer une entente de collaboration avec l'organisme RESO, laquelle entente sera jointe au présent Accord en **Annexe 12**.
- 15.** Le Propriétaire entend participer à un comité de vigilance composé d'un représentant de chacune des corporations ou associations suivantes : l'ensemble des Promoteurs immobiliers, l'AMT, la Table de concertation Action-Gardien, le Regroupement Info Logement (RIL), GRT Bâtir son Quartier, RESO, Quartiers Éphémères et l'arrondissement du Sud-Ouest, lequel comité devra s'assurer du suivi du développement résidentiel, commercial, industriel, communautaire et de l'application du présent Accord.
- 16.** Le Propriétaire convient de favoriser l'utilisation du Bâtiment no 7 (comprenant le bâtiment du Oil Store) comme un lieu permanent de création, de production et de diffusion d'activités artistiques, culturelles, sociales et communautaires. À cet égard, le Propriétaire déclare avoir signé avec Quartier Éphémère, un organisme à but non lucratif (OBNL), une convention d'acquisition favorisant la gestion de ces activités et ultimement la cession du Bâtiment no 7 comprenant le bâtiment Oil Store. Une lettre signée par cet organisme confirmant la signature d'une telle convention est jointe au présent Accord à l'**Annexe 13**

## **SECTION 6 CESSION DE DROITS**

- 17.** Pour les fins résidentielles du Projet, le Propriétaire vendra différents Lots à des Promoteurs immobiliers. La vente de ces Lots par le Propriétaire à des Promoteurs immobiliers ne nécessite pas le consentement préalable de la Ville. Lorsque le Propriétaire vendra ces Lots, il fera assumer par les Promoteurs immobiliers qui en font l'acquisition, toute et chacune des Obligations du Propriétaire prévues aux présentes.

Dans tous les cas de vente de Lots ci-haut mentionnés, le Propriétaire demeure solidairement responsable avec les Promoteurs immobiliers de toute et chacune des Obligations du Propriétaire. Le Propriétaire pourra être libéré desdites obligations afférentes à un Lot vendu s'il remet à la Ville, à sa satisfaction, l'original de l'engagement écrit et irrévocable du Promoteur immobilier par lequel il assume toute et chacune des Obligations du Propriétaire. Le Propriétaire sera ainsi libéré dès la réception d'un écrit de la Ville confirmant son approbation de l'engagement fourni suivant les termes du présent paragraphe.

Si le Propriétaire désire vendre ou céder de quelconque manière le Terrain à un tiers, le Propriétaire doit, préalablement à la vente ou la cession, fournir à la Ville l'original de l'engagement écrit et irrévocable du tiers à respecter les Obligations du Propriétaire. La Ville pourra accepter ou refuser une telle vente ou cession à sa discrétion. Dès l'approbation par la Ville de la vente ou la cession, il est convenu que le Propriétaire sera automatiquement déchargé de toute responsabilité eu égard au présent Accord, sans qu'il ne soit nécessaire d'accomplir quelque autre formalité.

## **SECTION 7 CONDITIONS GÉNÉRALES**

### **AVIS ET ÉLECTION DE DOMICILE**

**18.** Tout avis ou document à être donné ou transmis, relativement aux présentes, est suffisant s'il est consigné dans un écrit et expédié par un mode de communication qui permet à la partie expéditrice de prouver sa livraison au destinataire à l'adresse indiquée ci-dessous :

**La Ville :**

à l'attention du Directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'Arrondissement, au 815, rue Bel-Air, 1er étage, Montréal, province de Québec, H4C 2K4 avec une copie conforme à l'attention du Directeur de la Direction du développement économique et urbain, au 303, rue Notre-Dame Est, 6<sup>e</sup> étage, en la Ville de Montréal, province de Québec, H2Y 3Y8 ;

**Le Propriétaire :**

à l'attention de Monsieur Pierre-Jacques Lefavre, 407, rue McGill, bureau 710, à Montréal, province de Québec, H2Y 2G3.

### **RÉGLEMENTATION APPLICABLE**

**19.** Le présent Accord est conclu sous réserve de toute réglementation, notamment municipale, qui pourrait s'appliquer à l'égard du Projet et par conséquent, la conclusion des présentes ne peut être interprétée de quelque manière que ce soit comme une reconnaissance de la Ville à ne pas invoquer l'application d'une telle réglementation ou modifier sa propre réglementation.

### **INVALIDITÉ PARTIELLE**

**20.** Si une disposition de l'Accord était déclarée illégale ou non exécutoire par un tribunal, cette disposition sera réputée distincte du reste de l'Accord qui demeurera valide et exécutoire entre les parties, ces dernières s'engageant à négocier de bonne foi pour tenter de convenir, dans la mesure du possible, d'une disposition de remplacement.

## **RECONNAISSANCE**

21. Le Propriétaire reconnaît que toutes et chacune des obligations qu'il assume en vertu du présent Accord constituent des considérations essentielles sans lesquelles la Ville n'aurait pas signé celui-ci.

## **AYANT-DROITS**

22. L'Accord lie les parties aux présentes de même que leurs successeurs et ayants droit respectifs, étant toutefois entendu que les obligations imposées à l'une des parties aux présentes ne peuvent être cédées qu'avec l'accord préalable écrit de l'autre partie, sauf pour ce qui est prévu à la section 6 du présent Accord.

## **MANDATAIRE**

23. Le Propriétaire n'est pas le mandataire de la Ville et ne peut, par ses actes ou omissions, engager la responsabilité de cette dernière ou la lier de toute autre façon.

## **LOIS APPLICABLES**

24. Le présent protocole est régi par les lois du Québec et toute procédure judiciaire s'y rapportant doit être intentée dans le district judiciaire de Montréal.

## **SECTION 8 GARANTIE BANCAIRE**

25. Les parties conviennent que les lettres de garantie bancaire émises par le Propriétaire conformément à l'article 5 devra répondre aux exigences suivantes :

- 25.1. Il doit s'agir d'une lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle émise par une banque à charte canadienne ou par une caisse populaire du Mouvement Desjardins au nom de la « Ville de Montréal » et encaissable sur le territoire de la Ville, le tout selon un modèle à être convenu entre les parties avant l'émission de toute lettre de garantie bancaire irrévocable.
- 25.2. Elle doit être renouvelée à échéance et ce, tant et aussi longtemps que l'exécution des engagements du Propriétaire garantis par ladite lettre de garantie bancaire n'auront pas été entièrement terminés.
- 25.3. Elle doit stipuler que la Ville peut encaisser le montant de la lettre de garantie bancaire à chaque fois que le Propriétaire est en défaut de respecter l'engagement pour lequel elle a été remise, et ce, nonobstant toute opposition à cet effet par le Propriétaire.

25.4. Le cas échéant, dans l'éventualité où le Propriétaire omet de remettre à la Ville, au moins 15 jours avant la date d'expiration de la lettre de garantie bancaire fournie conformément à l'article 5, une nouvelle lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle rencontrant les exigences ci-avant mentionnées, la Ville pourra encaisser la lettre de garantie bancaire en sa possession et garantissant l'engagement pour lequel le Propriétaire est en défaut et ce, sans autre avis ni délai, le tout sous réserve de ses autres droits et recours.

25.5. Advenant que le Propriétaire fournisse à nouveau à la Ville une lettre de garantie bancaire conforme aux exigences des présentes dans un délai de 30 jours de l'encaissement par la Ville de la lettre originale, cette dernière remboursera au Propriétaire le montant ainsi encaissé.

**EN FOI DE QUOI LES PARTIES ONT SIGNÉ LE PRÉSENT ACCORD EN DEUX (2) EXEMPLAIRES, À MONTRÉAL, À LA DATE INDIQUÉE EN REGARD DE LEUR SIGNATURE RESPECTIVE.**

**SIGNATURES**

**SIGNÉ À MONTRÉAL, LE \_\_\_\_\_ 2012,**

**VILLE DE MONTRÉAL**

\_\_\_\_\_  
**Par : Colette Fraser, greffière adjointe**

**SIGNÉ À MONTRÉAL, LE \_\_\_\_\_ 2012,**

**LES COURS POINTE-SAINT-CHARLES INC.**

\_\_\_\_\_  
**Par : Pierre-Jacques Lefavre, Vice-président dûment autorisé**

**ANNEXE « 1 » PLAN DU TERRAIN**

**ANNEXE « 2 » LOCALISATION DES TERRAINS VISÉS À DES FINS DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES**

**ANNEXE « 3 » ENTENTE ALLEGO**

**ANNEXE « 4 » ENTENTE AUTO-PARTAGE**

**ANNEXE « 5 » LOCALISATION DU PASSAGE A NIVEAU DU CN**

**ANNEXE « 6 » LETTRE DE GARANTIE BANCAIRE**

**ANNEXE « 7 » LOCALISATION DES PARCS**

**ANNEXE « 8 » CONCEPT D'AMÉNAGEMENT PRÉLIMINAIRE DU TALUS ET SENTIER URBAIN**

**ANNEXE « 9 » ACTE D'HYPOTHÈQUE**

**ANNEXE « 10 » LOCALISATION DU SENTIER URBAIN**

**ANNEXE « 11 » LOCALISATION DES AUTRES ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES**

**ANNEXE « 12 » ACCORD DE COLLABORATION AVEC RESO**

**ANNEXE « 13 » LETTRE CONFIRMANT L'ENTENTE ENTRE UN OBNL ET LES COURS POINTE SAINT-CHARLES INC.**